

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 10/10/2022 sous le numéro de dépôt 152932



COMPTES CONSOLIDÉS DE
BELLECHASSE
AU 31 DECEMBRE 2021

DocuSigned by:
 Jean Baptiste Pietri
8BAC5F907191451...

BILAN CONSOLIDÉ

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Capital souscrit non appelé	0	
Immobilisations incorporelles	659 953	417 491
<i>Dont écarts d'acquisition</i>	<i>206 900</i>	<i>234 500</i>
Immobilisations corporelles	751 597	914 333
Immobilisations financières	809 211	1 311 199
Titres mis en équivalence	1 504 289	1 047 535
Total Actif Immobilisé	3 725 050	3 690 558
Stocks et en-cours	120 765 802	130 646 384
Clients et comptes rattachés	76 504 256	85 979 985
Autres créances et comptes de régularisation (3)	43 560 072	49 211 231
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	35 392 598	40 159 755
Total Actif	279 947 778	309 687 913

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Capital (1)	3 697 500	3 697 500
Primes liées au capital (1)	3 811	3 811
Ecart de réévaluation	0	0
Réserves et résultat consolidés (2)	18 934 360	14 504 824
Autres	0	0
Total Capitaux Propres	22 635 671	18 206 135
Intérêts hors groupe	1 728 669	-156 713
Autres fonds propres	0	0
Provisions	1 085 044	1 008 816
Emprunts et dettes financières	58 916 956	58 589 953
Fournisseurs et comptes rattachés	80 258 582	79 196 625
Autres dettes et comptes de régularisation (4)	115 322 856	152 843 097
Total Passif	279 947 778	309 687 913

(1) de l'entité mère consolidante

(2) dont résultat net de l'exercice

(3) dont impôts différés actifs

(4) dont impôts différés passifs

4 465 339

2 329 708

3 048 771

1 044 486

1 402 787

832 438

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Chiffre d'affaires	110 735 924	117 802 844
Autres produits d'exploitation	-73 640 389	-81 910 649
Achats consommés	46 530 390	89 284 792
Charges de personnel	-19 307 633	-18 650 410
Autres charges d'exploitation	-59 113 935	-101 699 431
Impôts et taxes	-994 705	-1 064 027
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-257 482	-277 734
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	3 952 171	3 485 385
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-27 600	-27 600
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	3 924 571	3 457 785
Charges et produits financiers	-154 383	-530 277
Charges et produits exceptionnels	9 240	-117 818
Impôt sur les bénéfices	1 247 550	-960 021
Résultat net des entreprises intégrées	5 026 978	1 849 668
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	795 445	685 997
Résultat net de l'ensemble consolidé	5 822 423	2 535 666
Intérêts minoritaires	-1 357 084	-205 958
Résultat net (part du groupe)	4 465 339	2 329 708

Annexe aux comptes consolidés

INFORMATIONS GÉNÉRALES	3
ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS	3
MÉTHODES COMPTABLES	4
BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS	4
MÉTHODES DE CONSOLIDATION	4
PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	4
INFORMATION SECTORIELLE	7
CONVERSION DES OPÉRATIONS EN DEVICES	8
ÉCARTS D'ACQUISITION	9
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	10
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	10
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	11
STOCKS ET EN-COURS	11
CONTRATS À LONG TERME	11
CRÉANCES ET DETTES	11
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	12
DISPONIBILITÉS	12
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS DE RETRAITES	12
DETTES ET COÛT D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	12
IMPÔTS DIFFÉRÉS	12
CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS	13
CHANGEMENTS COMPTABLES	13
ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	13
CHANGEMENT DE RÉGLEMENTATION	14
VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	14

NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ	15
NOTE 1 - ÉCARTS D'ACQUISITION	15
NOTE 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	15
NOTE 3 - CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS	16
NOTE 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	17
NOTE 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)	17
NOTE 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	18
NOTE 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	18
NOTE 8 - STOCKS ET EN-COURS	18
NOTE 9 - CRÉANCES CLIENTS	18
NOTE 10 - AUTRES CRÉANCES	19
NOTE 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	19
NOTE 12 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE	20
NOTE 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	20
NOTE 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	21
NOTE 15 - CAPITAL	21
NOTE 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	21
NOTE 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	22
NOTE 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	22
NOTE 19 - AUTRES DETTES	22
NOTE 20 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	22
NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	23
NOTE 1 - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT	23
NOTE 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES	23
NOTE 3 - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS	24
NOTE 4 - RÉSULTAT FINANCIER	26
NOTE 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	26
NOTE 6 - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES	27
NOTE 7 - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	27
AUTRES INFORMATIONS	28
NOTE 1 - EFFECTIF	28
NOTE 2 - RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE	28
NOTE 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES	28
NOTE 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN	29
NOTE 5 - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE	30
TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	31

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-1

Il convient de rappeler que la société Bellechasse SAS publie volontairement pour la quatorzième année des comptes consolidés (Exercice clos le 31 décembre 2021). Bellechasse SAS est en effet sous le contrôle de la société Victoires Holding SAS qui l'inclut dans ses comptes consolidés et publiés.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

Les principaux faits marquants de l'exercice 2021 sont :

- Création d'une nouvelle SCCV : AULNAY U.
- Liquidation de 4 sociétés : SCCV SISLEY CHAGALL, SNC BAGNOLET HELVETIUS, SCCV 463 VALBONNE et SCCV CHEMIN DE BERRE.
- Changement de méthode d'intégration de la société SCCV DIJON ARSENAL CENTRE 5 : le pourcentage de contrôle était de 100% en 2020 et est de 49% en 2021. La société est désormais mise en équivalence.
- Les sociétés suivantes ont été cédées à la SARL LES TERTRES, puis absorbées par cette société par voie de TUP le 03/12/2021 :
 - ✓ SCCV CŒUR MEDITERRANEE
 - ✓ SCCV VILLA MARGARITA
 - ✓ SCCV LE CARRE DES ARTS
 - ✓ SCCV SARCELLES SABLONS
 - ✓ SCCV EVRY BOIS SAUVAGES 1
 - ✓ SARL 23 JEAN ROSE
 - ✓ SCCV ILOT SEXTIUS MIRABEAU
 - ✓ SCCV BERNARD DUBOIS
 - ✓ SCI 15 RUE CRISTOFOL
 - ✓ SNC BRON PARILLY UC7

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'évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

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

MÉTHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des comptes consolidés sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

Règlement ANC 2020-01 art. 282-1

Les comptes consolidés du Groupe Bellechasse ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France, selon les dispositions du règlement ANC 2020-01 relatif aux comptes consolidés.

Les comptes des sociétés étrangères consolidées, établis selon les règles en vigueur dans leurs pays respectifs, sont retraités pour se conformer aux principes comptables du Groupe.

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

La société AULNAY U clôture aux 31/12/2022. Les comptes consolidés ont été établis sur la base de comptes intermédiaires arrêtés au 31/12/2021.

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.

MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Règlement ANC 2020-01 art. 282-3

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale ;
- Les participations dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un nombre limité d'autres actionnaires sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle ;
- Les participations non contrôlées par le Groupe mais sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Les opérations et les soldes intragroupes significatifs sont éliminés.

PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Règlement ANC 2020-01 art. 282-3

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 l'entité consolidante, présente, seule ou avec d'autres entités en situation d'être consolidées, un caractère significatif par rapport aux comptes consolidés de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Code	Forme juridique	Nom	Siège social	SIRET	Date de clôture	Méthode	% de contrôle 2021	% d'intérêt 2021	% de contrôle 2020	% d'intérêt 2020
001003	SA	CONSTRUCTA	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	347 461 246 00071	31/12	IG	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
001005	SAS	CONSTRUCTA VENTE	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	065 805 822 00270	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001006	SAS	CONSTRUCTA PROMOTION	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	432 863 728 00056	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001007	SA	CONSTRUCTA SUISSE	3 Rue du Conseil Général GENEVE	999 999 999 99999	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001008	SARL	FINIMMO	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	323 980 987 00057	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001012	SAS	MSC HOLDING	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	413 630 062 00029	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001015	SCCV	PERIER	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	418 482 543 00018	31/12	MEE	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
001016	SCCV	LES STRELISIAS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	418 997 888 00031	31/12	MEE	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
001021	SAS	SUEDE SAS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	422 330 563 00046	31/12	IG	99,60%	99,60%	99,60%	99,60%
001039	SCCV	COEUR MEDITERRANEE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	485 100 382 00038	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001069	SCCV	LABUIRE F13	49 cours Vitton 69006 LYON	523 604 494 00022	31/12	MEE	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
001070	SCCV	SISLEY CHAGALL	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	523 823 862 00017	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001073	SAS	FONCIER PRO	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	504 381 088 00021	31/12	MEE	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
001074	SCCV	MICHEL GACHET	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	531 851 814 00024	31/12	MEE	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
001080	SCCV	ANATOLE FRANCE	49 cours Vitton 69006 LYON	538 084 609 00030	31/12	MEE	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
001083	SCCV	AIX-BORD DU LAC- 3	49 cours Vitton 69006 LYON	538 000 167 00022	31/12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
001084	SAS	TERRES AUSTRALES	Place Estrangin Pastré 13006 MARSEILLE	537 934 416 00018	31/12	MEE	16,30%	16,30%	16,30%	16,30%
001087	SCCV	NEDELEC 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	749 943 999 00021	31/12	MEE	25,00%	51,25%	25,00%	51,25%
001088	SCCV	SAINT MARTIN 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	540 065 927 00027	31/12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
001089	SAS	CORNICHE DU BOIS SACRÉ	59 rue Yves KERMEN 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	539 987 420 00020	31/12	MEE	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
001093	SCCV	43, ALLÉE DES PINS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	788 551 315 00021	31/12	IG	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
001094	SCCV	CARRIÈRE SAINT LOUIS	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	789 847 209 00010	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001095	SCCV	LA BARQUIÈRE	7 rue du Devoir 13344 MARSEILLE	790 572 002 00034	31/12	MEE	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
001099	SCCV	VILLA MARGARITA	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	792 535 122 00032	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001102	SCCV	VERDUN	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	792 895 740 00027	31/12	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
001103	SCCV	LE CARRÉ DES ARTS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	793 719 501 00033	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001106	SAS	BSA MDB	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	794 371 344 00019	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001116	SCCV	SARCELLES SABLONS	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	798 303 178 00015	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001117	SCCV	ILOT 3 VL	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	799 476 650 00020	31/12	MEE	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
001118	SCCV	LIBRILLA	59 rue Yves KERMEN 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	799 426 499 00023	31/12	MEE	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
001119	SCCV	L'AMARRAGE 2013	87 rue de Richelieu 75002 PARIS	799 401 302 00028	31/12	MEE	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
001124	SARL	LES TERTRES	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	499 529 196 00028	31/12	IG	100,00%	99,98%	100,00%	99,98%
001125	SAS	PORTE MARINE 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	801 309 873 00025	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001126	SCCV	MAURICE BLANC 1	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	801 261 785 00027	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001127	SCCV	MAURICE BLANC 2	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	801 261 876 00024	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001128	SCCV	MAURICE BLANC 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	801 243 627 00024	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001130	SCCV	AIX BORD DU LAC 4	49 cours Vitton 69006 LYON	805 377 686 00011	31/12	IG	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
001131	SCCV	EVRY BOIS SAUVAGE 1	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	808 484 174 00012	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001132	SARL	LMVB 3	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	538 275 694 00023	31/12	IG	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%
001133	SAS	ANR FINANCIAL SERVICE	31 rue Saint-Augustin 75002 PARIS	797 701 687 00031	31/12	MEE	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
001135	SCCV	164 CAMOINS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	809 483 605 00022	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001139	SAS	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	812 965 168 00014	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Code	Forme juridique	Nom	Siège social	SIRET	Date de clôture	Méthode	% de contrôle 2021	% d'intérêt 2021	% de contrôle 2020	% d'intérêt 2020
001141	SCCV	LA CRIQUE	7 rue du Devoir 13344 MARSEILLE	817 735 467 00026	31/12	MEE	20,00%	19,99%	20,00%	19,99%
001143	SARL	23 JEAN ROSE	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	480 763 275 00033	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001146	SCCV	ILOT I1 SEXTIUS MIRABEAU	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	490 474 111 00039	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001147	SCCV	BERNARD DUBOIS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	485 099 550 00033	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001148	SCI	GRAND RADE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	481 539 336 00034	31/12	IG	70,00%	69,98%	70,00%	69,98%
001149	SCCV	MS ESPACE NEDELEC	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	488 235 078 00034	31/12	IG	70,00%	69,98%	70,00%	69,98%
001152	SCI	15 RUE CRISTOFOL	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	494 215 080 00040	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001154	SCCV	LABUIRE C11	49 cours Vitton 69006 LYON	490 558 566 00033	31/12	IG	85,00%	84,97%	85,00%	84,97%
001156	SCCV	SNC BAUME LOUBIERE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	819 257 189 00020	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001157	SCCV	Aix Bord du lac 1	34-40 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	492 579 255 00034	31/12	IP	50,00%	49,99%	50,00%	49,99%
001158	SCCV	LOU PISTOU	22 rue Joseph Clerissy 13012 MARSEILLE	819 144 361 00014	31/12	MEE	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
001159	SNC	BRON PARILLY UC7	49 cours Vitton 69006 LYON	819 439 910 00012	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001161	SCCV	SAINTE MARTHE ILOT D	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	821 149 267 00022	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001162	SCCV	SAINTE MARTHE ILOT C	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	821 149 218 00025	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001163	SNC	SARCELLES LOT 16	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	820 774 537 00014	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001164	SCCV	EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	823 946 488 00017	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001165	SCCV	AIX BORD DU LAC 5	49 cours Vitton 69006 LYON	823 885 876 00016	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001166	SCCV	ILOT B5	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	824 266 134 00025	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001167	SCCV	AULNAY B	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	822 344 198 00012	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001169	SCCV	RSS RE CONSTRUCTA Porte Marine	42 avenue Georges V 75008 PARIS	812 944 304 00011	31/12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
001173	SCCV	NANTERRE JJ ROUSSEAU	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	829 263 615 00017	31/12	IG	100,00%	99,97%	80,00%	79,98%
001174	SCCV	GAGNY GENERAL LECLERC	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	829 375 161 00017	31/12	IG	60,00%	59,98%	100,00%	99,97%
001175	SCCV	ANNEMASSE ILOT BERNARD	49 cours Vitton 69006 LYON	832 769 749 00017	31/12	MEE	20,00%	19,99%	20,00%	19,99%
001177	SCCV	PIGONNET	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	832 288 567 00023	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001179	SAS	MANTES CASTOR SAINT ROCK	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	833 950 025 00019	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001180	SCCV	ALFORTVILLE BAIGNADE	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	833 740 681 00014	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001181	SCCV	DIJON CARRIERE BLANCHE 1	49 cours Vitton 69006 LYON	833 196 470 00011	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001182	SCCV	ILOT AB	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	833 647 357 00023	31/12	MEE	20,00%	19,99%	20,00%	19,99%
001183	SCCV	SARCELLES LOT 19	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	833 736 762 00018	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001185	SCCV	MONTREUIL 25 PARMENTIER	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	843 093 204 00017	31/12	IG	55,00%	54,98%	55,00%	54,98%
001186	SCCV	DIJON ARSENAL CENTRE 5	49 cours Vitton 75008 PARIS	841 424 419 00015	31/12	MEE	49,00%	48,99%	100,00%	99,97%
001187	SCCV	EVRY BOIS SAUVAGE 3	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	841 613 995 00015	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001188	SNC	BAGNOLET HELVETIUS	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	841 688 633 00012	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001191	SCCV	463 VALBONNE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	843 230 962 00014	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001193	SCCV	ILOT E	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	843 234 493 00016	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001194	SCCV	BOURGET JAURES	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	844 409 631 00018	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001197	SCCV	NOISY LE GRAND MEDERIC	83-85 rue Henri BARBUSSE 92000 NANTERRE	843 224 759 00020	31/12	MEE	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
001198	SCCV	JULES RENARD	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	849 165 287 00012	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001199	SCCV	LA PORTE BLEUE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	849 167 655 00018	31/12	IG	51,00%	50,98%	51,00%	50,98%
001200	SCCV	DIJON CARRIERE BLANCHE 2	49 cours Vitton 69006 LYON	850 822 669 00014	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001204	SCCV	ILOT C	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	851 822 478 00018	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001205	SCCV	ILOT F	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	851 822 494 00015	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001206	SCCV	26 DEZOBRY	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	851 739 763 00015	31/12	IG	60,00%	59,98%	100,00%	99,97%
001207	SCCV	12 BIS PEBRE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	851 959 296 00019	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001208	SCCV	470 PRADO	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	851 918 714 00011	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001209	SCCV	CAMP DE LA LUNE	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	851 936 930 00011	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%

Code	Forme juridique	Nom	Siège social	SIRET	Date de clôture	Méthode	% de contrôle 2021	% d'intérêt 2021	% de contrôle 2020	% d'intérêt 2020
001210	SCCV	MONTICELLI	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	853 458 990 00019	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001211	SCCV	CHEMIN DE BERRE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	878 343 789 00011	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001212	SCCV	JEAN ROSTAND	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	878 357 151 00017	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001213	SCCV	LGM MADRAGUE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	880 033 493 00011	31/12	MEE	20,00%	19,99%	20,00%	19,99%
001214	SCCV	SAINT OUEN GRAND ANGLE	83-85 rue Henri BARBUSSE 92000 NANTERRE	881 012 645 00027	31/12	MEE	40,00%	39,99%	40,00%	39,99%
001215	SCCV	VALLON REGNY BES	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	883 799 140 00016	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001216	SCCV	MESNIL DEVAUX	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	883 505 265 00016	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001217	SCCV	BOURGET 2	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	887 832 293 00013	31/12	IG	60,00%	59,98%	100,00%	99,97%
001218	SCCV	PARIS 19	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	889 462 040 00011	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001372	SCCV	AULNAY U	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	908 167 018 00013	31/12	IG	100,00%	99,97%	n/a	n/a

- IG : Intégration globale ;
- IP : Intégration proportionnelle ;
- MEE : Mise en équivalence ;
- HP : Hors périmètre.

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.

INFORMATION SECTORIELLE

Règlement ANC 2020-01 art. 282-9 et 282-11

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de contrats, produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entité, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles.

La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est celle qui prévaut en matière d'organisation interne du groupe.

Les secteurs d'activités principaux sont :

- La commercialisation ;
- La promotion ;
- L'asset management (administration de biens) ;
- Le marchand de biens, ventes et locations de bureaux ;
- La gestion de portefeuilles.

CONVERSION DES OPÉRATIONS EN DEVICES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-21

1) Monnaie de fonctionnement et monnaie de présentation des comptes

Règlement ANC 2020-01 art. 272-15

Les éléments inclus dans les comptes de chacune des entités du Groupe sont évalués en utilisant la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel l'entité opère et génère l'essentiel de ses cash-flows (« la monnaie de fonctionnement »). Les comptes consolidés sont présentés en euros, monnaie de fonctionnement et monnaie de présentation du Groupe.

2) Transactions et soldes

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2 et 282-21

Les transactions libellées en monnaies étrangères sont converties en euros en utilisant les taux de change en vigueur aux dates de transactions. Les pertes et gains de change résultant du dénouement de ces transactions sont comptabilisées en résultat.

Les actifs et passifs monétaires libellés en devises sont convertis en fin d'exercice au cours de clôture. Les différences de conversion en résultant sont inscrites au bilan en « écart de conversion actif » lorsqu'il s'agit d'une perte latente et en « écart de conversion passif » lorsqu'il s'agit d'un gain latent.

Les écarts de conversion actifs font l'objet d'une provision à concurrence du risque non couvert.

Lorsqu'une entité étrangère est cédée, ces différences de conversion initialement reconnues en capitaux propres sont comptabilisées au compte de résultat dans les pertes et les profits de cession.

3) Conversion des comptes des filiales en devises

Règlement ANC 2020-01 art. 282-21

Les comptes de toutes les entités du Groupe (dont aucune n'exerce ses activités dans une économie hyper-inflationniste) dont la monnaie de fonctionnement est différente de la monnaie de présentation (l'euro), sont convertis dans la monnaie de présentation selon les modalités suivantes :

- Les éléments d'actif et de passif sont convertis au cours de clôture à la date de chaque bilan ;
- Les produits et les charges de chaque compte de résultat sont convertis aux taux de change moyens (sauf si cette moyenne n'est pas représentative de l'effet cumulé des taux en vigueur aux dates des transactions, auquel cas les produits et les charges sont convertis aux taux en vigueur aux dates des transactions) ;
- Et toutes les différences de conversion en résultant sont comptabilisées en tant que composante distincte des capitaux propres.

Lorsqu'une entité étrangère est cédée, ces différences de conversion initialement reconnues en capitaux propres sont comptabilisées au compte de résultat dans les pertes et les profits de cession.

ÉCARTS D'ACQUISITION

Règlement ANC 2020-01 art. 282-7 et 282-22 à 282-23

Lors de l'acquisition d'une entité, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de leur valeur d'entrée, aux actifs et passifs identifiables de l'entité acquise. La valeur d'entrée des actifs et passifs de l'entité acquise correspond au prix que le groupe aurait accepté de payer s'il avait acquis les actifs et les passifs séparément, en tenant compte de l'utilisation qu'il leur destine. Ainsi, la valeur d'entrée des éléments incorporels identifiables acquis, tels que les marques et les licences, est déterminée par référence aux méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus, les coûts ou la valeur de marché.

La différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'entité acquéreuse dans la valeur d'entrée des actifs et passifs identifiables de l'entité acquise évaluée selon la méthode générale de la comptabilité d'acquisition est enregistrée à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique « écarts d'acquisition » lorsqu'elle est positive, ou au passif du bilan dans un poste spécifique lorsqu'elle est négative.

L'écart d'acquisition négatif est rapporté au résultat sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les conditions déterminées lors de l'acquisition.

L'écart d'acquisition positif est amorti ou non selon sa durée d'utilisation. Ainsi l'écart d'acquisition :

- Dont la durée d'utilisation est limitée est amorti linéairement sur cette durée. En cas d'indice de perte de valeur un test de dépréciation est effectué.
- Dont la durée d'utilisation est non limitée n'est pas amorti. En contrepartie il fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par exercice.

Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable de l'écart d'acquisition de l'entité cédée.

AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2 et 282-23

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Le coût d'acquisition comprend le prix d'achat ainsi que tous les coûts directement attribuables à l'acquisition des actifs concernés.

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.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Le coût d'acquisition comprend le prix d'achat ainsi que tous les coûts directement attribuables à l'acquisition des actifs concernés.

En application de l'approche par composants, le Groupe utilise des durées d'amortissement différenciées pour chacun des composants significatifs d'un même actif immobilisé dès lors que l'un de ces composants a une durée d'utilité différente de l'immobilisation principale à laquelle il se rapporte.

L'amortissement est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif.

À ce titre le mode linéaire est en général retenu sur les durées suivantes :

- Constructions : entre 5 et 95 ans suivant les composants concernés.
 - ❖ Gros œuvre – immeuble haussmannien _____ 95 ans
 - ❖ Gros œuvre – autres _____ 55 ans
 - ❖ Façades – immeuble haussmannien _____ 40 ans
 - ❖ Façades – autres _____ 20 ans
 - ❖ Installations générales et techniques – haussmannien ____ 20 ans
 - ❖ Installations générales et techniques – autres _____ 15 ans
 - ❖ Agencements intérieurs – haussmannien _____ 15 ans
 - ❖ Agencements intérieurs – autres _____ 5 ans

- Autres immobilisations corporelles : entre 5 et 10 ans.

DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2, 282-22 et 282-23

Une immobilisation est dépréciée lorsque sa valeur nette comptable est supérieure à sa valeur actuelle estimée (la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage).

Les écarts d'acquisition dont la durée d'utilisation est non limitée sont testés au moins une fois par exercice.

Les autres immobilisations sont testées lorsqu'il existe un indice de perte de valeur à la clôture des comptes.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les titres de participation non consolidés sont inscrits à leur coût historique d'acquisition qui inclut, le cas échéant, les frais directement imputables à l'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée, notamment lorsque la valeur d'une participation s'avère supérieure à la quote-part de la société dans ses capitaux propres, sauf si les résultats et perspectives laissent prévoir un rétablissement à court terme.

TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Les titres mis en équivalence correspondent à la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice, déterminés conformément aux méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés.

Ils sont évalués à la clôture selon les mêmes principes d'évaluation que les titres de participation.

STOCKS ET EN-COURS

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

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.

CONTRATS À LONG TERME

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

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 ».

CRÉANCES ET DETTES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

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.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

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.

DISPONIBILITÉS

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

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 ».

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS DE RETRAITES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2 et art. 282-28

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.

DETTES ET COÛT D'ÉMISSION DES EMPRUNTS

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'actualisation.

Les coûts (frais et primes le cas échéant) d'émission d'emprunts sont portés à l'actif et étalés sur la durée de vie des emprunts concernés selon une méthode en cohérence avec le profil d'amortissement de l'emprunt.

IMPÔTS DIFFÉRÉS

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable, pour l'ensemble des différences temporaires entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les comptes consolidés, à l'exception des décalages récurrents non significatifs, ainsi que pour les reports déficitaires.

Les actifs d'impôts différés sont constatés dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sera disponible, qui permettra d'imputer les différences temporaires.

CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS

Règlement ANC 2020-01 art. 272-2 et 282-2

Les contrats de location qui ne répondent pas à la définition d'un contrat de crédit-bail ou d'un contrat assimilé à un contrat de crédit-bail sont classés en contrats de location simple.

Les biens financés par un contrat de crédit-bail tel que défini par le Code monétaire et financier (art. L313-7) ou un contrat de location qui répond à la définition d'un contrat assimilé à un contrat de crédit-bail sont comptabilisés dans les immobilisations, avec inscription en contrepartie d'une dette financière. Un bien entre dans cette catégorie si le contrat de location remplit au moins une des conditions suivantes :

- Le contrat prévoit le transfert de la propriété au terme de la durée du bail sur option et les conditions d'exercice de l'option sont telles que le transfert de propriété paraît hautement probable à la date de conclusion du bail ;
- Ou la durée du contrat couvre l'essentiel de la durée de vie du bien dans les conditions d'utilisation du preneur ;
- Ou la valeur actualisée des paiements minimaux est proche de la valeur vénale du bien loué à la date de conclusion du bail.

CHANGEMENTS COMPTABLES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

La préparation des comptes conduit la Direction du Groupe à effectuer des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent les montants qui figurent dans ces comptes et les notes qui les accompagnent. Le Groupe fonde ses estimations sur son expérience passée ainsi que sur un ensemble d'autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances afin de se forger un jugement sur les valeurs à retenir pour ses actifs et passifs.

Les résultats réalisés peuvent in fine diverger sensiblement de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de situations différentes.

1. Prise en compte du coût du terrain dans la mesure à l'avancement des opérations de promotion immobilière

La direction financière a estimé qu'il était plus pertinent de prendre en compte désormais le coût du terrain dans le calcul des marges à l'avancement, afin de se rapprocher de la norme IFRS 15 qui prévoit cela.

Ce changement d'estimation se chiffre par une progression du résultat de +767 k€ en 2021 :

En €	C156 Baume Loubière	C165 ABL5	C174 GAGNY	C180 ALFORVILLE	C194 BOURGET JAURES	C199 PORTE BLEUE	C206 DEZOBRY	C216 MESNIL DEVAUX	TOTAL
A. Marge à l'avancement avec foncier	1 565 310	83 508	227 878	1 334 673	294 576	1 623 613	149 316	14 677	5 293 551
B. Marge sans foncier	1 525 565	46 417	139 417	1 250 812	242 378	1 272 887	41 951	7 172	4 526 599
Différence A / B	39 745	37 091	88 461	83 862	52 198	350 726	107 364	7 504	766 952
Différence %	+ 2,61%	+ 79,91%	+ 63,45%	+ 6,70%	+ 21,54%	+ 27,55%	+ 255,93%	+ 104,63%	+ 16,94%

2. Impôts différés actifs

La direction financière a estimé que le déficit fiscal de la société MSC HOLDING doit donner lieu à un impôt différé actif (IDA). Elle a pour cela effectué une estimation des résultats futurs de la société sur les 5 prochains exercices afin de déterminer la probabilité de récupération de ces IDA jusqu'à 5 ans (article 272-9 et IR3 du règlement ANC 2020-01).

Par prudence le déficit fiscal au 31/12/2021 servant aux calculs a été diminué d'un montant de 3,8 M€ considéré comme non justifié d'après une étude fiscale sur les déficits fiscaux d'ensemble reportables de la société MSC HOLDING menée par le cabinet d'avocats LAWREA le 24/07/2015. Le taux d'impôts utilisé pour le calcul de cet IDA est de 25%, taux d'IS applicable à compter de 2022. L'IDA calculé s'élève ainsi à 2 304 824 €.

S'agissant d'un IDA antérieurement non constaté lié à l'amélioration de la probabilité de son recouvrement, cela constitue un changement d'estimation qui trouve sa contrepartie dans le résultat consolidé.

CHANGEMENT DE RÉGLEMENTATION

Les comptes consolidés ne sont pas significativement impactés par les changements apportés par le règlement ANC 2020-01 qui s'applique pour la première fois de manière prospective aux transactions survenant postérieurement au 1^{er} janvier 2021 ainsi qu'aux contrats conclus après cette date.

VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Règlement ANC 2020-01 art. 282-7

L'incidence des sorties de périmètres liées aux liquidations des sociétés se chiffre à 48 k€ dans les réserves consolidées.

L'incidence de la restructuration (absorption par voie de TUP de certaines sociétés) se chiffre à 1,57 M€ dans les réserves consolidées ; incidence provenant essentiellement des sociétés 23 JEAN ROSE et CŒUR MEDITERRANEE.

- La société 23 JEAN ROSE a initialement été cédée par MSC HOLDING à SARL LES TERTRES pour 1€ tandis que sa valeur brute était de 1 439 800 € chez MSC HOLDING. Ces titres étaient dépréciés à 100% dans les comptes de MSC HOLDING et la dépréciation a été reprise sur 2021. La reprise de dépréciation a été neutralisée dans les comptes consolidés.
- La société CŒUR MEDITERRANEE a initialement été cédée par BELLECHASSE à SARL LES TERTRES pour 1€ tandis que sa valeur brute était de 40 894 € chez BELLECHASSE. Ces titres étaient dépréciés à 100% dans les comptes de BELLECHASSE et la dépréciation a été reprise sur 2021. La reprise de dépréciation a été neutralisée dans les comptes consolidés.

Il n'y a pas d'incidence significative sur les réserves consolidées concernant le changement de méthode d'intégration de la société DIJON ARSENAL CENTRE 5.

NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Note 1 - ÉCARTS D'ACQUISITION

Poste en K€	Montant
Valeur nette au 31/12/2020 :	235
Augmentation de l'exercice :	-
Amortissement de l'exercice :	(28)
Valeur nette au 31/12/2021 :	207

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 CORPORELLES ET INCORPORELLES

1. TABLEAU DES IMMOBILISATIONS EN VALEURS BRUTES

Poste en K€	Ouverture 01/01/2021	Entrées	Sorties	Reclas.	Clôture au 31/12/2021
Concessions, brevets, logiciels	2 320	451	112	-	2 659
Immobilisations en cours	-	33	-	-	33
Total des immobilisations incorporelles	2 320	483	112	-	2 691
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements & agencements	2 008	-	-	-	2 008
Matériel et mobilier de bureau	1 167	17	1	-	1 184
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Total des immobilisations corporelles	3 176	17	1	-	3 193
Total des immobilisations en valeurs brutes	5 496	500	113	-	5 884

2. TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Poste en K€	Ouverture 01/01/2021	Augm.	Diminutions	Reclas.	Clôture au 31/12/2021
Concessions, brevets, logiciels	2 137	148	47	-	2 238
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Total des amortissements immobilisations incorporelles des	2 137	148	47	-	2 238
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements & agencements	1 413	92	-	(1)	1 504
Matériel et mobilier de bureau	849	87	0	1	937
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Total des amortissements immobilisations corporelles des	2 262	180	0	(0)	2 441
Total des amortissements	4 399	328	48	(0)	4 679

Note 3 - CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS

Le groupe ne dispose d'aucun bien significatif financé par un contrat de crédit-bail tel que défini par le Code monétaire et financier (art. L313-7) ou un contrat de location qui répond à la définition d'un contrat assimilé à un contrat de 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%	32	-	0	32
SCI Les Strelisias	20,00%	2	-	0	2
SCI Virginia	30,00%	0	-	0	-
SCCV Labuire F13	28,00%	0	-	0	(0)
SAS Foncier Pro	35,00%	64	-	70	(6)
SCCV Michel Gachet	28,00%	0	-	0	-
SCCV Anatole France	28,00%	0	-	0	-
SAS Terres Australes	16,30%	244	-	168	76
SCCV Nedelec 3	51,25%	-	10	0	(10)
SAS Corniche du Bois Sacré	49,00%	-	19	(17)	(2)
SCCV La Barquière	30,00%	-	2	0	(2)
SCCV Ilot 3 VL	49,00%	34	-	0	33
SCCV Librilla	30,00%	-	1	0	(1)
SCCV L'Amarrage 2013	40,00%	-	68	(67)	(1)
SASU ANR Financial Service	40,00%	80	-	53	27
SCCV La Crique	19,99%	0	-	0	-
SNC Lou Pistou	48,99%	0	-	0	-
SCCV Annemass Ilot Bernard	19,99%	-	28	(25)	(4)
SCCV Ilot AB	19,99%	-	85	(56)	(29)
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	48,99%	-	-	0	-
SCCV Noisy Le Grand Mederic	48,99%	123	-	0	123
SCCV LGM Madrague	19,99%	-	16	0	(17)
SCCV Saint Ouen Grand Angle	39,99%	926	-	352	573
Total		1 504	229	480	795

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	4 604	(3 144)
SCI Pytheas Invest	10,00%	5	5	50	(23)
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	-	NS	NS
Total		647	624		

Note 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

Poste en K€	Montant net au 31/12/2021	Montant net au 31/12/2020
Créances YOCO INVESTMENT	-	281
Total	-	281

Note 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
Prêts « 1% logement »	17	33
Autres prêts, dépôts et cautionnements	167	349
Autres titres immobilisés	1	1
Total	185	383

Note 8 - STOCKS ET EN-COURS

Poste en K€	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Opérations de construction vente	119 882	129 961
Total des en-cours de production de biens	119 882	129 961
Etudes / honoraires	54	312
Total des en cours de production de services (Honoraires)	54	312
Opérations de construction vente	3 143	2 582
Opération marchand de biens	354	589
Total des stocks de produits finis	3 497	3 171
Valeur brute des stocks	123 433	133 444
Dépréciation	2 667	2 797
Valeur nette comptable	120 766	130 646

Note 9 - CRÉANCES CLIENTS

Poste en K€	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Clients	71 242	80 548
Clients douteux	198	275
Clients, factures à établir	5 265	5 355
Provision pour dépréciation des créances douteuses	(201)	(198)
Total	76 504	85 980

Note 10 - AUTRES CRÉANCES

Poste en K€ (en valeur nette)	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Fournisseurs	3 100	3 082
Organismes sociaux et avances au personnel	93	167
Etat, impôt différé actif	3 049	1 044
Etat, TVA et autres impôts et taxes	31 513	32 000
C/c Victoires Holding	-	4 893
C/c SCI Construction vente	3 488	4 474
C/c SCI Patrimoniales	14	6
C/c Pytheas	-	2
Divers	1 563	1 740
C/C Intégration Fiscale	295	852
Total	43 115	48 261

Note 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
Reports fiscaux déficitaires	2 305	-
Marge sur la cession du terrain Suède à Porte Bleue	581	913
Retraitements de consolidation et différences temporaires	162	131
Total	3 049	1 044

L'impôt différé sur les reports déficitaires est essentiellement constitué par celui de MSC HOLDING (2 304 k€) qui a été évoqué dans le paragraphe sur les estimations et jugements comptables déterminants.

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)	76 705	-	-	76 705
Fournisseurs débiteurs	3 100	-	-	3 100
Organismes sociaux et avances au personnel	93	-	-	93
Etat, Impôts différés Actif	1 454	1 595	-	3 049
Etat, TVA et autres impôts et taxes	31 513	-	-	31 513
Etat, Intégration Fiscale	295	-	-	295
C/c SCI Construction vente	-	3 488	-	3 488
C/c SCI Patrimoniales	-	14	-	14
Divers (1)	1 628	-	-	1 628
Dépréciations	(266)	-	-	(266)
Total	114 522	5 097	-	119 619

(1) En valeur brute

La ventilation des impôts différés par échéance est constituée ainsi :

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Reports fiscaux déficitaires	2 305	711	1 595	-
Marge sur la cession du terrain Suède à Porte Bleue	581	581	-	-
Retraitements de consolidation et différences temporaires	162	162	-	-
Total	3 049	1 454	1 595	-

Les impôts différés de 1 à 5 ans sur les reports déficitaires correspondent à ceux de la société MSC HOLDING calculés sur les bénéfices prévisionnels de 2023 à 2025.

Note 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Poste en K€	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
SAS Bellechasse	0	0
SA Constructa (loyers)	148	453
SA Constructa (divers)	89	108
SAS Constructa Asset Management	12	35
SAS Constructa Vente (Réservation)	178	303
SAS Constructa Vente (divers)	16	25
SAS Constructa Promotion	1	24
SAS BSA MDB	0	1
SARL LES TERTRES	0	-
SAS Victoires Haussmann SGP	-	2
Total	445	951

Note 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

1. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Néant

2. DISPONIBILITÉS

Poste en K€	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Comptes bancaires des sociétés consolidées	4 774	1 513
Comptes bancaires SCCV	12 502	7 980
Comptes bancaires des mandants (Activité administration de biens) *	18 116	30 667
Total	35 393	40 160

(*) Contrepartie au passif au poste « autres dettes ».

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 2021.

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
Capitaux propres au 31/12/2020	3 698	4	12 164	2 330	11	18 206
Affectation du résultat de l'exercice N-1	-	-	2 330	(2 330)	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-
Variation de l'auto-contrôle	-	-	-	-	-	-
Changement de méthodes comptables	-	-	(43)	-	-	(43)
Variation des taux de change	-	-	-	-	7	7
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	4 465	-	4 465
Autres mouvements	-	-	(0)	-	-	(0)
Capitaux propres au 31/12/2021	3 698	4	14 451	4 465	18	22 636

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

Les changements de méthodes comptables (-43 k€) constatés dans les réserves correspondent aux écarts de change latents dont la comptabilisation en résultat n'est plus désormais autorisée.

- Annulation des écarts de conversion actif par les réserves : -58 k€
- Impôt différé actif par les réserves : 15 k€

Note 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions en K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Total
- pour engagement de retraite	384	87	-	471
- pour risque exploitation	94	-	94	-
- pour litige	355	-	28	327
- pour perte de change	-	58	-	58
- pour titres mis en équivalence	176	53	-	229
Total	1 009	198	122	1 085

Note 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES 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	4 132	32 925	-	37 058
Total	4 132	32 925	-	37 058

Les montants ci-dessus sont indiqués hors intérêts courus (324 k€) et hors concours bancaires (20 923 k€).

Ces emprunts sont rémunérés sur la base de taux fixes à hauteur de 11 874 k€ et sur la base de taux variables à hauteur de 25 184 k€.

Note 19 - AUTRES DETTES

Figure essentiellement dans ce poste, à hauteur de 18 116 k€ (30 485 k€ en 2020), la contrepartie des comptes courants bancaires inscrits à l'actifs 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 36 141 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 52 432 k€ dans le poste « Autres dettes et comptes de régularisation », dont 20 222 K€ relatif à l'opération Porte Bleue.

NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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

Les variations de périmètre 2021 n'ont pas d'impact significatif sur le résultat.

Note 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
Commercialisation	5 260	5 563
Promotion (honoraires)	8 798	6 187
Asset management et études	14 889	14 558
Activité MDB, vente et location bureaux	210	165
Activité construction vente	75 349	84 116
SAS Suède	4 112	4 159
Gestion de portefeuilles	1 026	985
Divers (essentiellement refacturation de frais)	1 092	2 069
Total	110 736	117 803

Note 3 - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS

Entité	Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
006	Travaux en cours	(267)	(6)
021	SAS Suède	(2 092)	(1 097)
049	SAS Tour La Marseillaise	618	-
088	SCCV Saint Martin 3	-	(50)
099	SCCV Villa Margarita	(1)	-
103	SCCV Le Carré des Arts	-	(266)
106	SAS BSA MDB	(235)	(229)
125	SAS Porte Marine 3	(436)	(11 784)
126	SCCV Maurice Blanc 1	-	(1 130)
127	SCCV Maurice Blanc 2	(19)	(394)
128	SCCV Maurice Blanc 3	(59)	346
156	SNC Baume Loubiere	(9 283)	15 404
161	SCCV Sainte Marthe Ilot D	(3 525)	2 936
162	SCCV Sainte Marthe Ilot C	4 437	1 437
163	SNC Sarcelles Lot 16	-	(2 145)
164	SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	(109)	(1 479)
165	SCCV Aix Bord Du Lac 5	(2 121)	2 896
166	SCCV Ilot B5	(3)	307
167	SCCV Aulnay B	(199)	(18 928)
173	SCCV Nanterre JJ Rousseau	(5 798)	(10 855)
174	SCCV Gagny General Leclerc	(6 009)	3 097
177	SCCV Pignonnet	(107)	562
178	SAS Fontenay 74 Pasteur	-	(12)
179	SAS Mantes Castor Saint Rock	-	783
180	SCCV Alfortville Baignade	(10 444)	10 895
	Sous-total	(35 652)	(9 710)

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
Report sous-total	(35 652)	(9 710)
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	3	573
SCCV Sarcelles Lot 19	(3 132)	(1 509)
SCCV Montreuil 25 Parmentier	(7)	537
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	-	1 496
SCCV Evry Bois Sauvage 3	(3 222)	(1 050)
SNC Bagnolet Helvetius	(1 199)	924
SCCV 463 Valbonne	(614)	493
SCCV Ilot E	-	1 202
SCCV Bourget Jaures	3 231	2 677
SCCV 17 Allee Des Peupliers	-	(98)
SCCV Jules Renard	405	994
SCCV La Porte Bleue	10 390	977
SCCV Dijon Carriere Blanche 2	351	172
SCCV Ilot C	(45)	1 543
SCCV Ilot F	-	2 380
SCCV 26 Dezobry	(2 504)	808
SCCV 12 Bis Pebre	529	1 443
SCCV 470 Prado	119	1 659
SCCV Camp De La Lune	1	8
SCCV Monticelli	(208)	1 292
SCCV Chemin De Berre	(739)	739
SCCV Jean Rostand	2	17
SCCV Vallon Regny BE5	1 086	-
SCCV Mesnil Devaux	425	-
SCCV Bourget 2	2 363	-
SCCV Paris 19	1 322	-
Total	(27 096)	7 565

	2021	2020
Production stockée	(73 627)	(81 720)
Achats consommés	46 530	89 285
	(27 096)	7 565

Note 4 - RÉSULTAT FINANCIER

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
Dotations aux provisions pour perte latente de change (nettes de reprises) et résultat de change	(8)	70
Dépréciation financière	(314)	-
Charges d'intérêts (nettes des produits d'intérêts)	(126)	(873)
QP de résultats de sociétés de personnes (affectation par l'AG)	293	273
Total	(154)	(530)

La dépréciation financière concerne la société YOCO INVESTMENT détenue par la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT :

- Dépréciation des titres : 23 k€
- Dépréciation de la créance rattachée à la participation et des intérêts courus : 291 k€

La baisse des intérêts des emprunts s'explique notamment par la baisse des intérêts obligataires (-522 k€).

Détail des quotes-parts de résultat pour 293 k€

	2021	2020
Remontées automatiques N-1 mises en RAN	(307)	(383)
QP de liquidation	29	111
Divers	(15)	(1)
	(293)	(273)

Note 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Mises au rebus	-	(3)
Provision indemnité de départ	-	(487)
Plus-value sur cession de titres	0	400
Divers	(9)	(27)
Total	(9)	(118)

Note 6 - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (-1 248 K€) et la charge d'impôt théorique (estimée à 1 212 k€) se décompose de la manière suivante :

Poste en K€	Montant	
Résultat consolidé		5 822
Impôt comptabilisé		(1 248)
Résultat avant impôt		4 575
Impôt théorique taux 26,50%		1 212
Ecart		(2 460)
Retraitements fiscaux	561	(3 021)
Incidence des écritures de consolidation	(377)	(2 645)
Neutralisation impact des MEE	(209)	(2 435)
Imputation de reports déficitaires	(645)	(1 790)
Déficits créés sur l'exercice	515	(2 305)
Activation de reports déficitaires	(2 305)	-
Preuve d'impôt	(2 460)	

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 2021 est de 146 k€.

AUTRES INFORMATIONS

Note 1 - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

Effectif global	2021	2020
Cadre	134	135
Non cadre	38	47
Total	172	181

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

Rémunération versée aux administrateurs et à la direction en 2021 : 586 k€.

Note 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

Poste en K€	2021	2020
Ligne de crédit garantie par le nantissement de 2 324 titres Suede et l'hypothèque du bien bien immobilier, en faveur de la Socfim	3 994	3 006
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	4 964	3 976

Note 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

1. ENGAGEMENTS DONNÉS

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	2021	2020
Cautionnement solidaire notarié pour le compte de SCCV Bourget Jaurès en faveur de BECM	5 000	5 000
Cautionnement solidaire sous seing privé pour le compte de SCCV Bourget Jaurès en faveur de BECM	2 867	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
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV 470 Prado en faveur de TRE ACQUISITION III	-	390
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV Monticelli en faveur de Banque Neuflyze OBC	-	525
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV PARIS 19 en faveur de BECM	250	-
Total	8 117	11 323

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	2021	2020
Ligne de crédit Porte Marine 3 - 100 parts/100	-	3 600
Ligne de crédit Maurice Blanc 3 - 100 parts/100	-	700
Ligne de crédit Baume Loubière - 60 parts/100	9 300	9 300
Ligne de crédit Sainte Marthe Ilot D - 60 parts/100	-	3 000
Ligne de crédit Sainte Marthe Ilot C - 60 parts/100	-	2 000
Ligne de crédit Sarcelles Lot 16 - 100 parts/100	-	264
Ligne de crédit Aulnay B - 100 parts/100	-	3 000
Ligne de crédit Nanterre JJ Rousseau - 100 parts/100	-	4 500
Prêt BNP Paribas Gagny Général Leclerc - 60 parts /100	3 000	-
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
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 3 -100 parts/100	-	1 200
Ligne de crédit Noisy le Grand Mederic - 49 parts/100	-	4 000
Prêt Socfim La Porte Bleue - 51 parts/100	25 000	25 000
Garantie sur prêt Saint Ouen Grand Angle	11 750	5 176
Total	53 050	69 740

2. ENGAGEMENTS REÇUS

Poste en K€	2021	2020
Emprunts Socfim - garanti par la CEGI	4 000	4 000
Garantie Etat - PGE COVID	16 650	7 650
Bellechasse	16 650	7 650
Garantie financière gestion - GALIAN	89 740	80 600
Constructa Asset Management	89 620	80 480
Victoires Haussmann SGP	120	120
Garantie financière transaction - GALIAN	360	360
Constructa Asset Management	120	120
Constructa Vente	120	120
Victoires Haussmann SGP	120	120
Garantie financière activité syndic - GALIAN	740	120
Constructa Asset Management	740	120
Total	111 490	92 730

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 se situe au 134 Boulevard Haussmann – 75008 Paris.

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

Postes en K€	2021	2020
Résultat net total des sociétés consolidées	5 822	2 536
Elimination des amortissements et provisions	820	138
Elimination de la variation des impôts différés	(1 419)	(140)
Elimination des plus ou moins values de cession	(47)	(396)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	(795)	(686)
Total marge brute d'autofinancement	4 381	1 452
Dividendes reçus des mises en équivalence	391	65
Variation des stocks liée à l'activité	7 416	(24 049)
Variation des créances clients liées à l'activité	18 101	(44 769)
Variation des dettes fournisseurs liées à l'activité	(35 555)	69 958
Flux net généré par (affecté à) l'activité	(5 265)	2 658
Acquisition d'immobilisations	(515)	(3 602)
Cession d'immobilisations	316	432
Incidence des variations de périmètre	(41)	(52)
Total flux net provenant des (affecté aux) investissements	(240)	(3 222)
Dividendes versés par la société mère	-	0
Dividendes versés aux minoritaires	411	(25)
Augmentations (réductions) de capital	(0)	(0)
Emissions d'emprunts	21 083	12 134
Remboursements d'emprunts	(6 125)	(9 934)
Variation nette des concours bancaires	-	(14 760)
Total flux net provenant du (affecté au) financement	15 369	(12 585)
Incidence de la variation des taux de change	0	0
Incidence des changements de principes comptables	-	(3)
Variation de trésorerie	9 864	(13 152)
Trésorerie d'ouverture (intégrant le solde des comptes bancaires mandants à hauteur de 30 485 K€)	4 606	17 758
Trésorerie de clôture (intégrant le solde des comptes bancaires mandants à hauteur de 18 115 K€)	14 469	4 606

La trésorerie de clôture de 14 469 k€ se ventile :

- Poste disponibilités..... 35 393 k€
- Concours bancaires-20 923 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 SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERAL MIXTE DU 29 JUILLET 2022

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Chers Associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et de l'article L227-9 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir. A cet effet, nous 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 2021.

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.

Préalablement à la présente assemblée, et conformément aux dispositions légales et réglementaires, vous trouverez en complément du rapport :

- Les comptes annuels ; et
- Le texte des résolutions soumises au vote de l'assemblée.

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

Dans la première partie, nous vous présenterons l'exposé sur le rapport de gestion portant sur la Société. En seconde partie, nous vous exposerons les éléments de gestion portants sur les comptes consolidés du groupe Bellechasse.



I- RAPPORT DE GESTION PORTANT SUR LA SOCIETE

1. Situation et activité de la Société

Au cours de l'exercice écoulé, des opérations financières ont eu lieu sur l'année 2021. La situation de l'activité est en lien avec la notée dans la partie II du rapport de gestion (cf Rapport de gestion des comptes consolidées).

Le chiffre d'affaires au titre de cet exercices clos au 31 décembre 2021 représente un montant de 2 119 783 euros, contre 2 721 005. Nous observons donc une baisse de (22) %.

Il est rappelé que le chiffre d'affaires est constitué en majorité de la refacturation des coûts de Bellechasse (société mère) aux filiales en tenant compte de plusieurs paramètres (fiches de temps, occupation des locaux et niveau d'activité).

2. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière

a) 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.

b) Présentation des états financiers

Les principaux agrégats de ces états financiers sont les suivants :

i. Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 2 119 783 euros contre 2 721 005 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 22 %.

Ainsi, les produits d'exploitation s'élèvent à 2 219 756 euros contre 2 726 314 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse d'environ 19 %.

Le montant des charges d'exploitation représente 2 030 629 euros, contre 2 525 368 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 20 %.

Le résultat d'exploitation est positif à hauteur de 189 127 euros, contre 200 946 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 6 %.

ii. Résultat financier

Les produits financiers s'élèvent à 611 635 euros, contre 812 987 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 25 %.

Les charges financières représente 1 448 633 euros, contre 702 235 euros au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 106 %.

Le résultat financier ressort négatif à hauteur de (836 998) euros au titre de cet exercice clos au 31 décembre 2021, contre 110 752 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 856 %.

iii. Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à 923 euros, contre 397 188 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse d'environ 100 %.

Le montant total des charges exceptionnelles représente 106 726 euros, contre 1 188 euros au titre de l'exercice précédent, ce montant est lié **(i)** au versement en numéraire d'une indemnité d'immobilisation sur le promesse de BIOT pour un montant global de 65 000 euros et **(ii)** à la cession

des titres de Cœur méditerranée dont la Société détenait 99% des titres à hauteur de 40 894 euros, enfin, **(iii)** 5 autres opérations de cessions à hauteur de 832 euros.

Le résultat exceptionnel ressort négatif à (105 803) euros, contre un résultat positif au titre de l'exercice précédent à hauteur de 396 000 euros, soit une baisse de 127 %.

iv. Résultat net de l'exercice après impôts

Après prise en compte du résultat d'exploitation, lequel se traduit par un bénéfice de 189 127 euros et prise en compte du résultat financier, lequel se traduit par un déficit de (836 998) euros, et du résultat exceptionnel déficitaire de (105 803) euros ; le résultat net de l'exercice se traduit par une perte à hauteur de (849 747) euros.

v. Informations complémentaires sur l'actif et le passif du bilan

Actif du bilan

L'actif immobilisé net ressort à 20 027 999 euros, contre 17 254 734 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 16 %.

L'actif circulant net ressort à 26 859 272 euros, contre 23 978 890 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 12 %.

Passif du bilan

Les capitaux propres s'élèvent à 22 344 445 euros, contre 23 194 192 euros en 2020, soit une baisse d'environ (4) %.

Il vous sera demandé de bien vouloir approuver les comptes de la Société au 31 décembre 2021 tels qu'ils vous ont été présentés aux termes du présent rapport.

3. Faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Les faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont les suivants :

Absence de fait marquant et événement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

4. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Nous n'avons aucun évènement à signaler depuis la clôture de l'exercice.

5. Evolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir

La Société continuera d'exercer son activité, mentionnée à la clause 1. du présent rapport et telle que prévue dans ses statuts.

6. Description des principaux risques et incertitudes

La Société n'est confrontée à aucun risque ni incertitude.

7. Activité en matière de recherche et développement

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

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

a) Activité des filiales et participations

Nous vous présentons ci-après les filiales et participations :

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	Prêts et avances accordés	Cautions et avals donnés	CA net du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
CONSTRUCTA	1 540 000	4 702 426	99,97%	3 960 940	3 960 940	13 925 247	3 200 000	8 139 724	(2 611 466)	-
SUEDE	108 775	3 582 712	99,60%	2 693 625	2 693 625	3 458 552	-	236 293	5 892	-
CŒUR MEDITERRANEE	-	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
TOUR LA MARSEILLAISE	80 000	486 534	100,00%	107 996	107 996	-	-	-	(121 544)	-
SCCV SISLEY CHAGALL	-	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
43, ALLEE DES PINS	200	47 685	60,00%	120	120	-	-	-	47 684	-
VILLA MARGARITA	-	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
VERDUN	200	-	70,00%	140	140	29 301	-	-	-	-
CARRE DES ARTS	-	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
BSA MDB	10 000	17 786	100,00%	210 000	19 222	338 213	-	210 000	(22 983)	-
PORTE MARINE 3	1 000	(1 117 800)	100,00%	1 000	-	2 288 801	-	488 351	(465 319)	-
MAURICE BLANC 1	200	(16 726)	99,00%	198	198	75 702	-	-	(16 726)	-
MAURICE BLANC 2	200	(20 371)	99,00%	198	198	89 923	-	17 500	(20 371)	-
MAURICE BLANC 3	200	(60 568)	99,00%	198	198	439 617	-	25 000	(60 568)	-
EVRY BOIS SAUVAGE 1	-	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
V.H. SGP	655 000	27 906	100,00%	1 405 000	1 405 000	50 000	-	1 026 356	(268 936)	-
VIP-H-001	470 100	(186 686)	100,00%	100	100	100	-	-	(4 043)	-
VIP-H-002	499 650	(197 193)	100,00%	100	100	200	-	-	(3 911)	-
VIP-H-003	1 000 100	(728 256)	100,00%	100	100	-	-	-	(20 649)	-
VIP-H-101	940 100	(389 749)	100,00%	100	100	-	-	-	(51 345)	-
Total A - Plus de 50%	5 305 725	6 147 700		837981571,00%	8 188 038	20 695 656	3 200 000	10 143 224	(3 614 285)	-
PERIER	200	160 000	20,00%	40	40	-	-	-	160 000	-
LES STREUSIAS	2 000	10 466	20,00%	400	400	-	-	-	-	-
VIRGINIA	200	-	30,00%	60	60	62 252	-	-	-	-
AIX BORD DU LAC-2	200	(118)	50,00%	100	100	8 657	-	-	(118)	-
SCCV ROUEN RIVE GAUCHE	200	(6 736)	15,00%	30	30	9 929	-	-	(6 736)	-
LABUIRE F13	200	(18)	20,00%	40	40	505	-	-	(18)	-
FONCIER PRO	37 000	130 167	35,00%	12 950	12 950	-	-	-	(32 714)	-
MICHEL GACHET	200	-	20,00%	40	40	380	-	-	-	-
SCI PYTHEAS INVEST	50 000	(22 963)	10,00%	5 000	5 000	-	-	-	(22 963)	-
ANATOLE France	200	-	20,00%	40	40	9 735	-	-	-	-
AIX BORD DU LAC-3	200	4 659	50,00%	100	100	521	-	-	4 659	-
TERRES AUSTRALES	1 000	1 493 175	16,30%	163	163	-	-	-	464 998	163 000
NEDELEC 3	200	(20 068)	25,00%	50	50	-	-	-	(20 068)	-
SAINT MARTIN 3	200	1 313	50,00%	100	100	12 691	-	-	1 313	-
CORNICHE DU BOIS SACRE	10 000	(44 578)	49,00%	4 900	4 900	214 830	-	-	(3 676)	-
LA BARQUIERE	200	(5 291)	30,00%	60	60	7 811	-	-	(5 311)	-
ILOT 3 VL	200	68 197	49,00%	98	98	-	-	-	68 197	-
LIBRILLA	1 000	(4 266)	30,00%	300	300	21 191	-	-	(4 266)	-
L'AMARRAGE	1 000	(169 833)	40,00%	400	-	94 674	-	-	2 040	-
LES TERTRES	10 000	(840 921)	28,00%	2 800	-	48 753	-	-	(265 080)	-
AIX BORD DU LAC 4	200	(39 368)	50,00%	100	100	43 512	-	-	(39 568)	-
LMVB 3	1 000	(497 754)	50,00%	1 000	-	247 289	-	-	(5 100)	-
ANR FINANCIAL SERVICES	1 000	199 408	40,00%	400	400	24 000	-	-	(3 996)	-
AIX BORD DU LAC 5	200	(176 526)	1,00%	2	2	69 022	-	-	(176 526)	-
RSS RE CTA PTE MARINE	2 000	(101 301)	50,00%	1 000	1 000	234 558	-	-	(101 301)	-
Total B - Participations	118 800	137 644		3017300,00%	25 973	1 110 310	-	-	13 766	163 000
	5 424 525	6 285 344		8 409 989	8 214 011	21 805 966	3 200 000	10 143 224	(3 600 519)	163 000

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

Durant l'exercice écoulé au 31 décembre 2021, la Société a acquis pour 500 euros des parts dans la société LMVB 3.

Pour rappel, la société Bellechasse possédait à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2020, 50 % du capital social de la société LMVB 3, représentant une valeur de 500 euros.

Ainsi, à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la Société Bellechasse possède 100 % des parts de la société LMVB 3.

c) Cessions de participations

Au cours de l'exercice écoulé, précisément le 25 octobre 2021, nous vous rappelons la cession des 99 parts sociales de Bellechasse au profit de la société Les Tertres moyennant le prix d'un euro.

d) Participations croisées

Néant.

9. Succursale(s) existante(s) (article L232-1 II du Code de commerce)

La Société ne détient pas de succursale existante.

10. Proposition d'affectation du résultat

Nous constatons résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à (849 747) euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 et nous vous proposons de l'affecter de la manière suivante :

Pour rappel :

- Capital social : 3 697 500 €
- Primes d'émission, de fusion, d'apport : 3 811 €
- Réserve légale : 369 750 €
- Autres réserves : 10 025 883 €
- Report à nouveau : 9 097 249 €
- Résultat de l'exercice déficitaire : (849 747) €
- Capitaux propres : 22 344 445 €

Affectation du résultat déficitaire sur le compte report à nouveau :

- Résultat déficitaire : (849 747) €
- Report à nouveau avant affectation : 9 097 249 €
- Report à nouveau après affectation : 8 247 502 €

Dividendes à distribuer :

- Absence de distribution de dividendes au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Capitaux propres après affectation :

- Capital social : 3 697 500 €
- Primes d'émission, de fusion, d'apport : 3 811 €
- Réserve légale : 369 750 €
- Autres réserves : 10 025 883 €
- Report à nouveau : 8 247 502 €
- Capitaux propres : 22 344 445 €

Dans le cadre de l'absence de distribution de dividendes au titre de cet exercice écoulé, les capitaux propres restent inchangés.

11. 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
31/12/2020	NEANT	NEANT
31/12/2019	NEANT	NEANT
31/12/2018	NEANT	NEANT

12. Information sur les délais de paiement des fournisseurs et clients de la Société (articles L441-14 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 2021 sont précisées ci-après :

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

	FOURNISSEURS						CLIENTS					
	Article D. 4411.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 4411.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	TOTAL (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	TOTAL (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						21						10
Montant total des factures TTC concernées (préciser: TTC)		3 954,89	1 131,64	161,00	570 672,32	575 919,85		6 258,17	-	-	988 181,55	994 439,72
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice (préciser: TTC)		1,89%	0,54%	0,08%	272,57%	275,08%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice (préciser: TTC)								0,28%	0,00%	0,00%	44,63%	44,91%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues						-						-
Montant total des factures exclues (préciser :TTC)						-						-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiements utilisés pour le calcul des retards de paiements		o Délais contractuels : (préciser) 60 jours à partir de la date d'émission de la facture						o 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	211 366,63							
Fournisseurs - Retenue de Garantie	0,00							
Fournisseurs - Retenue diverses	0,00							
Fournisseur - Factures Non Parvenues	109 030,55							
Clients non échus					458 203,29			
Clients - Factures à Etablir					3 285 976,70			
Total poste bilan	896 317,03				4 738 619,71			
Contrôle	0,00				0,00			

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

Les comptes de l'exercice écoulé présentent des charges non déductibles fiscalement telles que visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts, pour un montant nul (amortissements excédentaires et autres amortissements non déductibles).

14. Situation sur les conventions réglementées

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.

15. Investissements

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

16. Mandat des membres du Conseil d'administration

Conformément aux dispositions statutaires, nous vous proposons de bien vouloir ratifier le renouvellement des mandats des administrateurs suivants :

- Jean-Baptiste PIETRI,
- Mohamed BENSLIMANE,
- Christine DEMESSE,
- Vanina PIETRI-MERINDOL,

- Marie-Victoire PIETRI,
- Alain LACROIX,
- Jean-Marc ESPALIOUX,
- Jean-Cyril SPINETTA,
- Christian LOUIS-VICTOR,
- ROSSINVEST.

Et ce, pour une durée de six années qui pendra fi à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer en 2028 portant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Nous vous proposons également de ne pas renouveler le mandat de :

- d'André SOULIER, la limite d'âge ayant été atteinte. Une notification sera adressée à Monsieur SOULIER.

17. Rémunération des mandataires sociaux

Nous vous rappelons que le montant de la rémunération des membres du Conseil d'administration a été de 17 600 euros, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

18. Situation sur le Commissaire aux comptes

Nous vous confirmons la continuation du mandat du Commissaire aux comptes : la société Mazars SA, dont l'échéance arrive à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

19. Contrôle des Commissaires aux comptes

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

20. 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 2021, 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.

21. Information sur les prêts consentis par la Société (article L511-6 3 bis du Code monétaire et financier)

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.

22. Modifications statutaires

Connaissance prise du Conseil d'Administration, nous vous proposons de modifier les articles 2,19 des statuts de la Société de la manière suivante :

Les modifications apportées seront en italiques.

(i) La rédaction actuelle de l'article 2 alinéa 11 des statuts, à savoir :

« Article 2 – alinéa 11

à cet effet, l'appropriation et le division de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, l'édification de toutes constructions sur les terrains, leur mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la licitation, la vente en tout ou en partie, l'échange desdits terrains, des constructions édifiées de ces immeubles, l'aménagement de tous immeubles, la prise de participation dans toutes sociétés,»

Est remplacée par :

« Article 2 – alinéa 11

à cet effet, *l'acquisition* et la division de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, l'édification de toutes constructions sur les terrains, leur mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la licitation, la vente en tout ou en partie, l'échange desdits terrains, des constructions édifiées de ces immeubles, l'aménagement de tous immeubles, la prise de participation dans toutes sociétés,»

(ii) La rédaction actuelle de l'article 19 des statuts, à savoir :

« Article 19

L'assemblée est convoquée par le Président. La convocation est faite par tous moyens quinze (15) jours avant la date de la réunion. Elle comporte l'indication de l'ordre du jour, de l'heure et du lieu de la réunion. La convocation est accompagnée de tous documents nécessaires à l'information des associés,»

Est remplacée par :

« Article 19

L'assemblée est convoquée par le Président. La convocation est faite par tous moyens *huit (8) jours* avant la date de la réunion. Elle comporte l'indication de l'ordre du jour, de l'heure et du lieu de la réunion. La convocation est accompagnée de tous documents nécessaires à l'information des associés,»

Le reste des articles des statuts demeure inchangé.

II- RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPES CONSOLIDEES

1. Présentation des comptes consolidés

Nous vous présentons ci-après, le périmètre de consolidation du groupe au 31 décembre 2021, à savoir :

Code	Forme juridique	Nom	Siège social	SIRET	Date de clôture	Méthode	% de contrôle 2021	% d'intérêt 2021	% de contrôle 2020	% d'intérêt 2020
001003	SA	CONSTRUCTA	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	347 461 246 00071	31/12	IG	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
001005	SAS	CONSTRUCTA VENTE	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	065 805 822 00270	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001006	SAS	CONSTRUCTA PROMOTION	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	432 863 728 00056	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001007	SA	CONSTRUCTA SUISSE	3 Rue du Conseil Général GENEVE	999 999 999 99999	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001008	SARL	FINIMMO	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	323 980 987 00057	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001012	SAS	MSC HOLDING	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	413 630 062 00029	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001015	SCCV	PERIER	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	418 482 543 00018	31/12	MEE	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
001016	SCCV	LES STRELISIAS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	418 997 888 00031	31/12	MEE	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
001021	SAS	SUEDE SAS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	422 330 563 00046	31/12	IG	99,60%	99,60%	99,60%	99,60%
001039	SCCV	COEUR MEDITERRANEE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	485 100 382 00038	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001069	SCCV	LABUIRE F13	49 cours Vitton 69006 LYON	523 604 494 00022	31/12	MEE	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
001070	SCCV	SISLEY CHAGALL	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	523 823 862 00017	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001073	SAS	FONCIER PRO	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	504 381 088 00021	31/12	MEE	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
001074	SCCV	MICHEL GACHET	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	531 851 814 00024	31/12	MEE	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
001080	SCCV	ANATOLE FRANCE	49 cours Vitton 69006 LYON	538 084 609 00030	31/12	MEE	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
001083	SCCV	AIX-BORD DU LAC- 3	49 cours Vitton 69006 LYON	538 000 167 00022	31/12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
001084	SAS	TERRES AUSTRALES	Place Estrangin Pastré 13006 MARSEILLE	537 934 416 00018	31/12	MEE	16,30%	16,30%	16,30%	16,30%
001087	SCCV	NEDELEC 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	749 943 999 00021	31/12	MEE	25,00%	51,25%	25,00%	51,25%
001088	SCCV	SAINT MARTIN 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	540 065 927 00027	31/12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
001089	SAS	CORNICHE DU BOIS SACRÉ	59 rue Yves KERMEN 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	539 987 420 00020	31/12	MEE	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
001093	SCCV	43, ALLÉE DES PINS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	788 551 315 00021	31/12	IG	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
001094	SCCV	CARRIÈRE SAINT LOUIS	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	789 847 209 00010	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001095	SCCV	LA BARQUIÈRE	7 rue du Devoir 13344 MARSEILLE	790 572 002 00034	31/12	MEE	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
001099	SCCV	VILLA MARGARITA	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	792 535 122 00032	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001102	SCCV	VERDUN	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	792 895 740 00027	31/12	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
001103	SCCV	LE CARRÉ DES ARTS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	793 719 501 00033	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001106	SAS	BSA MDB	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	794 371 344 00019	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001116	SCCV	SARCELLES SABLONS	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	798 303 178 00015	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001117	SCCV	ILOT 3 VL	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	799 476 650 00020	31/12	MEE	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
001118	SCCV	LIBRILLA	59 rue Yves KERMEN 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	799 426 499 00023	31/12	MEE	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
001119	SCCV	L'AMARRAGE 2013	87 rue de Richelieu 75002 PARIS	799 401 302 00028	31/12	MEE	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
001124	SARL	LES TERTRES	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	499 529 196 00028	31/12	IG	100,00%	99,98%	100,00%	99,98%
001125	SAS	PORTE MARINE 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	801 309 873 00025	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001126	SCCV	MAURICE BLANC 1	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	801 261 785 00027	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001127	SCCV	MAURICE BLANC 2	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	801 261 876 00024	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001128	SCCV	MAURICE BLANC 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	801 243 627 00024	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001130	SCCV	AIX BORD DU LAC 4	49 cours Vitton 69006 LYON	805 377 686 00011	31/12	IG	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%

001131	SCCV	EVRY BOIS SAUVAGE 1	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	808 484 174 00012	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001132	SARL	LMVB 3	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	538 275 694 00023	31/12	IG	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%
001133	SAS	ANR FINANCIAL SERVICE	31 rue Saint-Augustin 75002 PARIS	797 701 687 00031	31/12	MEE	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
001135	SCCV	164 CAMOINS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	809 483 605 00022	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001139	SAS	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	812 965 168 00014	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

2. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière des comptes consolidés

a) Remarque générale

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.

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 2021.

b) Présentation des états financiers des comptes consolidés

Les principaux agrégats de ces états financiers sont les suivants :

i. Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 2 119 783 euros contre 2 721 005 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 22 %.

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
TOTAL	117 803	90 935	254 574

Ainsi, les produits d'exploitation s'élèvent à 2 219 756 euros contre 2 726 314 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse d'environ 19 %.

Le montant des charges d'exploitation représente 2 030 629 euros, contre 2 525 368 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 20 %.

Le résultat d'exploitation est positif à hauteur de 189 127 euros, contre 200 946 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 6 %.

ii. Résultat financier

Les produits financiers s'élèvent à 611 635 euros, contre 812 987 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 25 %.

Les charges financières représente 1 448 633 euros, contre 702 235 euros au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 106 %.

Le résultat financier ressort négatif à hauteur de (836 998) euros au titre de cet exercice clos au 31 décembre 2021, contre 110 752 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 856 %.

iii. Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à 923 euros, contre 397 188 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse d'environ 100 %.

Le montant total des charges exceptionnelles représente 106 726 euros, contre 1 188 euros au titre de l'exercice précédent, ce montant est lié **(i)** au versement en numéraire d'une indemnité d'immobilisation sur le promesse de BIOT pour un montant global de 65 000 euros et **(ii)** à la cession des titres de Cœur méditerranée dont la Société détenait 99% des titres à hauteur de 40 894 euros, enfin, **(iii)** 5 autres opérations de cessions à hauteur de 832 euros.

Le résultat exceptionnel ressort négatif à (105 803) euros, contre un résultat positif au titre de l'exercice précédent à hauteur de 396 000 euros, soit une baisse de 127 %.

iv. Résultat net de l'exercice après impôts

Après prise en compte du résultat d'exploitation, lequel se traduit par un bénéfice de 189 127 euros et prise en compte du résultat financier, lequel se traduit par un déficit de (836 998) euros, et du résultat exceptionnel déficitaire de (105 803) euros ; le résultat net de l'exercice se traduit par une perte à hauteur de (849 747) euros.

v. Informations complémentaires sur l'actif et le passif du bilan

Actif du bilan

L'actif immobilisé net ressort à 20 027 999 euros, contre 17 254 734 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 16 %.

L'actif circulant net ressort à 26 859 272 euros, contre 23 978 890 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 12 %.

Passif du bilan

Les capitaux propres s'élèvent à 22 344 445 euros, contre 23 194 192 euros en 2020, soit une baisse d'environ (4) %.

Il vous sera demandé de bien vouloir approuver les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2021 tels qu'ils vous ont été présentés aux termes du présent rapport.

3. Les résultats par filiale

A. CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT

1. Situation et activité de la Société au cours de l'exercice

Au 31/12/2021, Constructa Asset Management a accompagné ses clients tout au long de cette année 2021 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 retrouver une activité équivalente à celle de 2019 soit avant la crise.

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

Nous constatons les trois principaux pôles d'activités et leurs évolutions :

	2021 K€	%	2020 K€	%	2019 K€	%
* Asset Management	4 001	27 %	4 179	29%	4 411	30%
* Property Management	8 546	57%	8 409	58%	8 676	58%
* Transactions Immobilières	2 398	16%	1 963	13%	1 835	12%
* Total	14 946	100 %	14 551	100%	14 922	100%

2. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière

a) Remarque générale

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021 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.

b) Présentation des états financiers

Les principaux agrégats de ces états financiers sont les suivants :

i. Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 14 964 371 euros contre 14 565 370 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 3 %.

Ainsi, les produits d'exploitation s'élèvent à 15 089 962 euros contre 14 670 993 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 3 %.

Le montant des charges d'exploitation représente 13 971 877 euros au titre de cet exercice clos, contre 14 422 442 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse d'environ 3 %.

Le résultat d'exploitation présente un résultat bénéficiaire à hauteur de 1 118 085 euros au titre de cet exercice clos, contre 248 551 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 350 %.

ii. Résultat financier

Les produits financiers sont bénéficiaire à hauteur de 36 250 euros contre, un résultat positif de 58 634 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 38 %.

Le montant total des charges financières représente un montant bénéficiaire à hauteur de 339 865 euros, contre 56 532 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 501 %.

Le résultat financier ressort négatif à hauteur de (303 615) euros au titre de cet exercice clos au 31 décembre 2021, contre 2 103 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 14 537 %.

iii. Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à 5 000 euros contre 76 432 au titre de l'exercice précédent, soit une baisse d'environ 93 %.

Le montant total des charges exceptionnelles représente un montant déficitaire de 2 597 euros, contre 89 311 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 103 %.

Le résultat exceptionnel ressort positif à 7 597 euros contre un résultat exceptionnel déficitaire à hauteur de (12 879) euros au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 159 %.

Le montant des Impôts sur les bénéfices s'élève à 319 086 euros.

iv. Résultat net de l'exercice après impôts

Après prise en compte du résultat d'exploitation, lequel se traduit par un bénéfice de 1 118 085 euros et la prise en compte du résultat financier, lequel se traduit par un déficit de (303 615) euros, et du résultat exceptionnel bénéficiaire de 7 597 euros ; le résultat net de l'exercice se traduit par un bénéfice à hauteur de 502 981 euros.

v. Informations complémentaires sur l'actif et le passif du bilan

• Actif du bilan

L'actif immobilisé net ressort à 1 428 608 euros, contre 1 750 041 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 18 %.

L'actif circulant net ressort à 23 234 111 euros, contre 35 735 180 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 35 %.

• Passif du bilan

Les capitaux propres s'élèvent à 1 544 863 euros, contre 1 041 883 euros en 2020, soit une hausse de 48 %.

Il vous sera demandé de bien vouloir approuver les comptes de la Société au 31 décembre 2021 tels qu'ils vous ont été présentés aux termes du présent rapport.

3. Faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Les faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont les suivants :

Au cours de l'exercice 2021, le mandat de la société PRIMONIAL a été dénoncé et la société a perdu la gestion des actifs afférents.

4. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

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

5. Evolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir

La Société continuera d'exercer son activité, mentionnée à la clause 1. du présent rapport et telle que prévue dans ses statuts.

La Société a pour projet de faire rentrer de nouveau mandat.

Ainsi courant 2022, un nouveau mandat de property management est en cours de signature pour la GRANDE ARCHE.

6. Description des principaux risques et incertitudes

La société n'a été confrontée à aucune incertitude.

7. Activité en matière de recherche et développement

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

B. CONSTRUCTA PROMOTION

1. Situation et activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé, Constructa Promotion a lancé 4 chantiers pour 247 logements (Mesnil Devaux 24 logements, Aix bord du lac 5 100 logements, Le Hub 88, Dézobry 35 logements).

2. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière

a) Remarque générale

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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.

b) Présentation des états financiers

Les principaux agrégats de ces états financiers sont les suivants :

i. Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 8 798 167 euros contre 6 491 007 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 36 %.

Ainsi, les produits d'exploitation s'élèvent à 8 622 840 euros contre 6 516 454 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 32 %.

Les charges d'exploitation représentent 8 912 942 euros au titre de cet exercice clos, contre 8 684 028 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 3%.

Le résultat d'exploitation présente un résultat déficitaire à hauteur de (290 102) euros au titre de cet exercice clos, contre un résultat également déficitaire à hauteur de (2 167 575) euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 87 %.

ii. Résultat financier

Les produits financiers représentent 819 766 euros, contre 94 592 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 767 %.

Le montant des charges financières représente 218 592 euros, contre 240 704 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de (9) %.

Le résultat financier ressort positif à hauteur de 601 174 euros au titre de cet exercice clos au 31 décembre 2021, contre (146 112) euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 511 %.

iii. Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à 73 797 euros, contre un résultat de 4 028 euros au titre de l'exercice précédent.

Le montant des charges exceptionnelles représente un montant de 156 832 euros, contre 491 760 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de (68) %.

Ainsi, le résultat exceptionnel ressort négatif à hauteur de (83 035) euros, contre un résultat également déficitaire à hauteur de (487 732) euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de (68) %.

iv. Résultat net de l'exercice après impôts

Après prise en compte du résultat d'exploitation, lequel se traduit par un déficit de (83 035) euros et prise en compte du résultat financier, lequel se traduit par un bénéfice de 601 174 euros, et du résultat exceptionnel déficitaire de (83 035) euros ; le résultat net de l'exercice se traduit par un bénéfice de 357 346 euros.

v. Informations complémentaires sur l'actif et le passif du bilan

• Actif du bilan

L'actif immobilisé net ressort à 1 086 197 euros, contre 1 056 125 euros au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation, soit une hausse de 3 %.

L'actif circulant net ressort à 28 067 567 euros, contre 22 697 334 euros au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 24 %.

• Passif du bilan

Les capitaux propres s'élèvent à 765 212 euros, contre 407 865 euros en 2020, soit une hausse de 88 %.

Il vous sera demandé de bien vouloir approuver les comptes de la Société au 31 décembre 2021 tels qu'ils vous ont été présentés aux termes du présent rapport.

3. Faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Les faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont les suivants :

L'année 2021 a été très favorable. En effet, nous constatons l'écoulement de nos logements libres et cela a permis d'épurer l'ensemble de nos stocks.

Le marché de l'immobilier a connu un tournant dans une certaine mesure notamment dans le résidentiel avec des ménages et des investisseurs qui se sont orientés sur le logement pour investir en profitant des taux d'intérêts bas et des conditions d'accès aux crédits qui restaient favorables.

En revanche la concurrence s'est accrue sur la partie développement foncier, les terrains sont devenus rares et les prix ont aussi largement augmenté.

4. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

En date du 21 février 2022, la Société a démissionnée de ses fonctions de Gérante de la société Dijon-Arsenal-Centre 5.

En date du 09 mai 2022 la Société a fermé son établissement secondaire situé 49 Cours Vitton LE RIVOLI à LYON pour le transférer à 132 Rue BOSSUET à LYON (69006).

Les programmes immobiliers portés par CTA PRMO se heurtent à la hausse des prix à la fois en raison de la crise sanitaire mais également de la situation géopolitique entre l'Ukraine et la Russie.

En effet, ces situations ont un impact sur les marchés de travaux signés avec entreprises lesquelles sollicitent régulièrement une renégociation des prix forfaitaires.

5. Evolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir

La Société continuera d'exercer son activité, mentionnée à la clause 1. du présent rapport et telle que prévue dans ses statuts.

Les prix du logement devraient restés élevés dans les prochains mois car il y a peu d'offre sur le marché.

Cependant les évènements géopolitiques survenus récemment et la crise de l'énergie qui s'est engagée apportent énormément d'incertitudes à tous les acteurs économiques.

Il est à prévoir des hausses de prix importants sur les prochaines opérations à lancer et nos budgets devront être actualisés en conséquence ; tout comme nos prix de vente qui pourront être augmentés compte tenu du marché à la hausse.

6. Description des principaux risques et incertitudes

La Société n'est confrontée aucune incertitude, hormis celles liées à la hausse des prix des matériaux de construction.

7. Activité en matière de recherche et développement

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

C.1964

1. Situation et activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé, la filiale a réalisé une très bonne année, avec un chiffre d'affaires qui n'avait pas été atteint depuis 4 ans.

La région IDF a réalisé une excellente année qui a permis de compenser une performance moins bonne sur le Sud.

Au global nous avons enregistré 377 ventes cette année pour un chiffre d'affaires à 111 M € TTC.

2. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière

a) Remarque générale

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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.

b) Présentation des états financiers

Les principaux agrégats de ces états financiers sont les suivants :

i. Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 5 279 133 euros contre 5 565 141 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 5 %.

Ainsi, les produits d'exploitation s'élèvent à 5 347 795 euros contre 5 618 183 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 5 %.

Le montant des charges d'exploitation représente 5 975 511 euros au titre de cet exercice clos, contre 5 579 360 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 7 %.

Le résultat d'exploitation présente un résultat déficitaire à hauteur de (627 716) euros au titre de cet exercice clos, contre 38 823 euros au titre de l'exercice précédent.

ii. Résultat financier

Les produits financiers sont nuls sur les deux exercices.

Le montant des charges financières représente 29 478 euros, contre 32 479 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 9 %.

Le résultat financier ressort négatif à hauteur de (29 478) euros au titre de cet exercice clos au 31 décembre 2021, contre (32 479) euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 9 %.

iii. Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à 22 000 euros, contre un résultat nul au titre de l'exercice précédent.

Le montant des charges exceptionnelles représente un montant nul, contre 9 946 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 100 %.

Ainsi, le résultat exceptionnel ressort positif à hauteur de 22 000 euros, contre un résultat déficitaire à hauteur de (9 946) euros au titre de l'exercice précédent.

iv. Résultat net de l'exercice après impôts

Après prise en compte du résultat d'exploitation, lequel se traduit par un déficit de (627 716) euros et prise en compte du résultat financier, lequel se traduit par un déficit de (29 478) euros, et du résultat exceptionnel bénéficiaire de 22 000 euros ; le résultat net de l'exercice se traduit par une perte à hauteur de (467 066) euros.

v. Informations complémentaires sur l'actif et le passif du bilan

• Actif du bilan

L'actif immobilisé net ressort à 48 619 euros, contre 49 341 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 1 %.

L'actif circulant net ressort à 2 189 476 euros, contre 2 980 470 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de (27) %.

• Passif du bilan

Les capitaux propres s'élèvent à 30 097 euros, contre une baisse de (2 102 837) euros en 2020, soit une hausse d'environ 101 %.

Il vous sera demandé de bien vouloir approuver les comptes de la Société au 31 décembre 2021 tels qu'ils vous ont été présentés aux termes du présent rapport.

3. Faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Les faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont les suivants :

- Le 18 mars 2021, il a été décidé de la démission de Monsieur Philippe BEGA de ses fonctions de Président de la Société et de la nomination en remplacement de celui-ci Madame Christelle JAMMI, et ce pour une durée déterminée.

- Le 21 décembre 2021, l'Associé unique de la Société a décidé de l'augmentation du capital social de la société d'une somme de 2 600 000 €, pour le porter d'une somme de 153 000,00 € à 2 753 000,00 €, par élévation du montant nominal de chaque action, suivi d'une diminution corrélative du capital social d'une somme de 2 600 000 €, pour le porter d'une somme de 2 753 000,00 € à 153 000,00 €. Cette opération capitalistique a permis d'apurer les dettes de la société et de permettre à celle-ci d'anticiper le prochain résultat déficitaire de la Société.

4. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Les éléments intervenus depuis la clôture de l'exercice sont les suivants :

- En date du 19 janvier 2022, l'Associé Unique, après en avoir délibéré, décide de modifier (i) la dénomination sociale de la société 1964 en lieu et place de CONSTRUCTA VENTE, (ii) l'objet social de la Société, (iii) les membres de l'organe de direction, à avoir :
 - o Madame Stéphanie LE MAOULT en qualité de nouveau Président, en lieu et place de Madame Christelle JAMMI.
 - o Monsieur Olivier TAVERNIER, en qualité de Directeur Général.

- En date du 19/05/2022 la société a créé un nouvel établissement secondaire sis 132 Rue BOSSUET à LYON (69006) par suite de la fermeture 49 Cours Vitton - LE RIVOLI à LYON 6EME (69006).

5. Evolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir

La Société continuera d'exercer son activité, mentionnée à la clause 1. du présent rapport et telle que prévue dans ses statuts.

Cette activité devrait s'accroître et se diversifier avec se stabiliser sur l'exercice 2022 voire diminuer.

Les perspectives de développement sont très incertaines, car les permis de construire sont plus longs à obtenir au même titre que les crédits immobiliers.

Par ailleurs les promoteurs doivent faire face à des couts de construction en hausse et un développement foncier plus difficile avec une concurrence forte et des prix en hausse.

Le développement ne pourra se faire qu'en élargissant la zone géographique actuelle.

6. Description des principaux risques et incertitudes

Les incertitudes auxquelles la Société est confrontée sont au niveau des permis de construire et au niveau de l'obtention des crédits immobiliers.

7. Activité en matière de recherche et développement

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

D. SAS SUEDE

1. Situation et activité de la Société au cours de l'exercice

Après la cession durant l'année 2020 de la charge foncière du projet LA PORTE BLEUE à la SCCV La Porte Bleue, l'année 2021 a été marquée par le redémarrage des études pour le dernier projet H99.

2. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière

a) Remarque générale

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021 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.

b) Présentation des états financiers

Les principaux agrégats de ces états financiers sont les suivants :

i. Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 236 293 euros contre 16 066 879 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 99 %.

Ainsi, les produits d'exploitation s'élèvent à 236 294 euros contre 5 212 498 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 95 %.

Le montant des charges d'exploitation représente 188 011 euros au titre de cet exercice clos, contre 279 737 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse d'environ 33 %.

Le résultat d'exploitation présente un résultat bénéficiaire à hauteur de 48 283 euros au titre de cet exercice clos, contre 4 932 761 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 99 %.

ii. Résultat financier

Les produits financiers sont nuls au même au titre que l'exercice précédent.

Le montant total des charges financières représente un montant bénéficiaire à hauteur de 39 728 euros, contre 26 207 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 52 %.

Le résultat financier ressort négatif à hauteur de (39 728) euros au titre de cet exercice clos au 31 décembre 2021, contre un résultat négatif à hauteur de (26 207) euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 52 %.

iii. Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à 960 euros contre un résultat nul au titre de l'exercice précédent.

Le montant total des charges exceptionnelles représente un montant bénéficiaire de 1 498 euros, contre un résultat nul au titre de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel ressort négatif à (538) contre un résultat nul euros au titre de l'exercice précédent.

Le montant des Impôts sur les bénéfices s'élève à 2 125 euros.

iv. Résultat net de l'exercice après impôts

Après prise en compte du résultat d'exploitation, lequel se traduit par un bénéfice de 48 283 € euros et la prise en compte du résultat financier, lequel se traduit par un déficit de (39 728) euros, et du résultat exceptionnel déficitaire de (538) euros ; le résultat net de l'exercice se traduit par un bénéfice à hauteur de 5 892 euros.

v. Informations complémentaires sur l'actif et le passif du bilan

• Actif du bilan

L'actif immobilisé net est nul au même titre de l'exercice précédent.

L'actif circulant net ressort à 13 396 981 euros, contre 12 598 568 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 6 %.

• Passif du bilan

Les capitaux propres s'élèvent à 3 691 487 euros, contre 3 685 595 euros en 2020, soit une hausse de 0,16 %.

Il vous sera demandé de bien vouloir approuver les comptes de la Société au 31 décembre 2021 tels qu'ils vous ont été présentés aux termes du présent rapport.

3. Faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aucun évènement n'a le mérite d'être signalé.

4. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

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

5. Evolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir

La Société continuera d'exercer son activité.

L'évolution prévisible de la société et ses perspectives d'avenir sont les suivantes :

- Poursuite des études sur le projet H99 avec un lancement commercial prévu sur l'année 2023
- 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

6. Description des principaux risques et incertitudes

La société n'a été confrontée à aucune incertitude.

7. Activité en matière de recherche et développement

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

E. SAS TOUR LA MARSEILLAISE

1. Situation et activité de la Société au cours de l'exercice

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. Par ordonnance du 21 janvier 2021, la CA infirme la 1ère décision, ordonne l'expertise et condamne TOUR LA MARSEILLAISE à régler 3.000 € à SCI TOUR LM (art.700 CPC). Dans son dire n°2 du 8 février 2021, SCI TOUR LM relève seulement 38 désordres

Par assignation du 21 octobre 2021, SCI TOUR LM demande la condamnation in solidum de TOUR LA MARSEILLAISE et TDMP de 900.000€ HT au titre des « travaux réparatoires à réaliser pour lever les désordres, réserves et non-conformités. Nous demanderons un sursis à statuer, le temps de la fin des opérations d'expertise.

2. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière

a) Remarque générale

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021 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.

b) Présentation des états financiers

Les principaux agrégats de ces états financiers sont les suivants :

i. Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de l'exercice est nul euros contre un résultat négatif de (21319) au titre euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 100 %.

Ainsi, les produits d'exploitation s'élèvent à 11 979 euros contre 363 406 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 97 %.

Le montant des charges d'exploitation représente 141 979 euros au titre de cet exercice clos, contre 35 041 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 305 %.

Le résultat d'exploitation présente un résultat déficitaire à hauteur de (130 000) euros au titre de cet exercice clos, contre 328 365 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 140 %.

ii. Résultat financier

Les produits financiers sont bénéficiaires à hauteur de 8 456 euros contre, un résultat positif de 8 667 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 2 %.

Le montant des charges financières est nul au même au titre que l'exercice précédent.

Le résultat financier ressort bénéficiaire à hauteur de 8 456 euros au titre de cet exercice clos au 31 décembre 2021, contre 8 667 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 2 %.

iii. Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont nuls au même titre que l'exercice précédent.
Le montant total des charges exceptionnelles sont nuls au même titre que l'exercice précédent.
Le résultat exceptionnel est nul au même titre que l'exercice précédent.
Le montant de l'impôts sur les bénéfices est nul.

iv. Résultat net de l'exercice après impôts

Après prise en compte du résultat d'exploitation, lequel se traduit par un déficit de (130 000) € euros et la prise en compte du résultat financier, lequel se traduit par un bénéfice de 8 456 € euros, et du résultat exceptionnel nul ; le résultat net de l'exercice se traduit par un déficit à hauteur de (121 544,00) euros.

v. Informations complémentaires sur l'actif et le passif du bilan

• Actif du bilan

L'actif immobilisé net ressort à 410 euros au même titre que l'exercice précédent.
L'actif circulant net ressort à 1 208 593 euros, contre 2 060 649 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 41 %.

• Passif du bilan

Les capitaux propres s'élèvent à 566 534 euros, contre 688 079 euros en 2020, soit une baisse de 18 %.

Il vous sera demandé de bien vouloir approuver les comptes de la Société au 31 décembre 2021 tels qu'ils vous ont été présentés aux termes du présent rapport.

3. Faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Les faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont les suivants :

- Ordonnance du 21 janvier 2021 par laquelle la Cour d'appel infirme la 1ère décision, ordonne l'expertise et condamne TOUR LA MARSEILLAISE à régler 3.000 € à SCI TOUR LM (art.700 CPC). Dans son dire n°2 du 8 février 2021, SCI TOUR LM relève seulement 38 désordres
- Par assignation du 21 octobre 2021, SCI TOUR LM demande la condamnation in solidum de TOUR LA MARSEILLAISE et TDMP de 900.000€ HT au titre des « travaux réparatoires à réaliser pour lever les désordres, réserves et non-conformités. Nous demanderons un sursis à statuer, le temps de la fin des opérations d'expertise.

4. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Suite au décrochage d'une lamelle métallique, TOUR LA MARSEILLAISE a été assignée en référé le 25/02/2022. Monsieur BART a été désigné expert judiciaire par Ordonnance de référé du 11/03/2022. Un accedit est prévu le 1^{er} juin 2022 pour faire le point sur l'avancement des opérations d'expertise, des mesures techniques qui s'imposent au titre des travaux réparatoires, faire le point sur les dépenses engagées ou à engager pour parvenir à la levée des réserves, faire le point sur les documents demandés.

5. Evolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir

La Société continuera d'exercer son activité, mentionnée à la clause 1. du présent rapport et telle que prévue dans ses statuts.

6. Reconstitution des capitaux propres (L225-248 Code de commerce)

Nous constatons que les capitaux propres s'élèvent à 566 534 euros. Le capital social étant d'un montant de 80 000 euros, nous constatons en conséquence et conformément aux dispositions de l'article L225-248 du Code de commerce que les capitaux propres ont été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social

7. Description des principaux risques et incertitudes

La société n'a été confrontée à aucune incertitude.

8. Activité en matière de recherche et développement

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



F. VICTOIRE HAUSSMANN SGP

1. Situation et activité de la Société au cours de l'exercice

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

2. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière

a) Remarque générale

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021 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.

b) Présentation des états financiers

Les principaux agrégats de ces états financiers sont les suivants :

i. Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 1 026 356 euros contre 986 030 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 4 %.

Ainsi, les produits d'exploitation s'élèvent à 1 040 155 euros contre 986 039 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 5 %.

Le montant des charges d'exploitation représente 1 331 317 euros au titre de cet exercice clos, contre 1 335 429 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse d'environ (0.31) %.

Le résultat d'exploitation présente un résultat déficitaire à hauteur de (291 162) euros au titre de cet exercice clos, contre (349 390) euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 17 %.

ii. Résultat financier

Les produits financiers sont déficitaires à hauteur de (188) euros contre, un résultat positif de 1 771 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 111 %.

Le montant total des charges financières représente un montant bénéficiaire à hauteur de 1 154 euros, contre 56 134 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 98 %.

Le résultat financier ressort négatif à hauteur de (1 342) euros au titre de cet exercice clos au 31 décembre 2021, contre (54 363) euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 98 %.

iii. Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à 35 478 euros contre 50 000 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse d'environ 29 %.

Le montant total des charges exceptionnelles représente un montant bénéficiaire de 17 909 euros, contre 50 000 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 64 %.

Le résultat exceptionnel ressort positif à 17 569 euros contre un résultat nul au titre de l'exercice précédent.

iv. Résultat net de l'exercice après impôts

Après prise en compte du résultat d'exploitation, lequel se traduit par un déficit de (291 162) euros et la prise en compte du résultat financier, lequel se traduit par un déficit de (1 342) euros, et du résultat exceptionnel bénéficiaire de 17 569 euros ; le résultat net de l'exercice se traduit par une perte à hauteur de (268 936) euros.

v. Informations complémentaires sur l'actif et le passif du bilan

• Actif du bilan

L'actif immobilisé net ressort à 1 080 euros, contre 1 180 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de (8) %.

L'actif circulant net ressort à 1 678 434 euros, contre 1 184 223 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 42 %.

• Passif du bilan

Les capitaux propres s'élèvent à 682 906 euros, contre 351 842 euros en 2020, soit une hausse d'environ 94 %.

Il vous sera demandé de bien vouloir approuver les comptes de la Société au 31 décembre 2021 tels qu'ils vous ont été présentés aux termes du présent rapport.

3. Faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Les faits marquants et évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont les suivants :

- En date du 15 décembre 2021, l'Associé unique prend acte de la démission de Madame Claire ATASSI de sa fonction de Président de la Société et nomme en remplacement de celle-ci Monsieur Adam OUBUIH en qualité de nouveau Président.
- En date du 21 décembre 2021, il a été décidé de l'augmentation du capital social d'une somme de 600.000,00€, pour le porter d'une somme de 655.000,00 € à 1.255.000,00 €, par élévation du montant nominal de chaque action, suivi d'une diminution corrélative du capital social d'une somme de 600.000,00 €, pour le porter d'une somme de 655.000,00 € à 1.255.000,00 €.

4. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Les évènements intervenus depuis la clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2021 sont cités ci-après :

- En date du 29 mars 2022, l'Associé unique décide de l'adoption par la Société d'une raison d'être et fixation d'objectifs sociaux et environnementaux.

5. Evolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir

La Société continuera d'exercer son activité, mentionnée à la clause 1. du présent rapport et telle que prévue dans ses statuts.

La Société poursuit son développement à travers deux axes qui sont d'une part : la négociation de nouveaux mandats ; d'autre part : la création de fonds qui répondent à une conviction forte et une expertise métier renforcée du fait de son appartenance au groupe Constructa.

6. Description des principaux risques et incertitudes

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

7. Activité en matière de recherche et développement

Notre Société n'a pas comptabilisé de frais de cette nature au cours 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 2021.

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

Le Président
Monsieur Jean Baptiste Pietri

DocuSigned by:
 *Jean Baptiste Pietri*
8BAC5F907191451...



300 avenue du Prado
13008 Marseille

BELLECHASSE SAS.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 SAS

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 2021

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 2021, 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^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans le titre « Estimations et jugements comptables déterminants » de l'annexe des comptes consolidés concernant :

- La prise en compte du coût du terrain dans la mesure à l'avancement des opérations de promotion immobilière ;
- La comptabilisation d'un impôt différé actif lié au déficit fiscal de la société MSC Holding.

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 2021 un montant net total de 120 765 802 euros, soit 43% 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 dans la note « Stocks et en-cours » du titre « Méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés.

Par ailleurs, le chiffre d'affaires des ventes en l'état futur d'achèvement est ajusté en fin d'exercice, par la constatation au passif de produits constatés d'avance conformément aux modalités décrites dans la note « Contrats à long terme » de ce même titre de l'annexe, ainsi que de la note 20 « Produits constatés d'avance » du titre « Notes sur le bilan consolidé ». Le montant total des produits constatés d'avance est de 52 432 068 euros au 31 décembre 2021, représentant 19% 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 la note « Contrats à long terme » du titre « Méthodes comptables ». 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 président.

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 président.

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 19 juillet 2022

C.
Cyril Gallard



BILAN CONSOLIDÉ

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Capital souscrit non appelé	0	
Immobilisations incorporelles	659 953	417 491
<i>Dont écarts d'acquisition</i>	<i>206 900</i>	<i>234 500</i>
Immobilisations corporelles	751 597	914 333
Immobilisations financières	809 211	1 311 199
Titres mis en équivalence	1 504 289	1 047 535
Total Actif Immobilisé	3 725 050	3 690 558
Stocks et en-cours	120 765 802	130 646 384
Clients et comptes rattachés	76 504 256	85 979 985
Autres créances et comptes de régularisation (3)	43 560 072	49 211 231
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	35 392 598	40 159 755
Total Actif	279 947 778	309 687 913

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Capital (1)	3 697 500	3 697 500
Primes liées au capital (1)	3 811	3 811
Ecart de réévaluation	0	0
Réserves et résultat consolidés (2)	18 934 360	14 504 824
Autres	0	0
Total Capitaux Propres	22 635 671	18 206 135
Intérêts hors groupe	1 728 669	-156 713
Autres fonds propres	0	0
Provisions	1 085 044	1 008 816
Emprunts et dettes financières	58 916 956	58 589 953
Fournisseurs et comptes rattachés	80 258 582	79 196 625
Autres dettes et comptes de régularisation (4)	115 322 856	152 843 097
Total Passif	279 947 778	309 687 913

(1) de l'entité mère consolidante

(2) dont résultat net de l'exercice

(3) dont impôts différés actifs

(4) dont impôts différés passifs

4 465 339

2 329 708

3 048 771

1 044 486

1 402 787

832 438

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Chiffre d'affaires	110 735 924	117 802 844
Autres produits d'exploitation	-73 640 389	-81 910 649
Achats consommés	46 530 390	89 284 792
Charges de personnel	-19 307 633	-18 650 410
Autres charges d'exploitation	-59 113 935	-101 699 431
Impôts et taxes	-994 705	-1 064 027
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-257 482	-277 734
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	3 952 171	3 485 385
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-27 600	-27 600
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	3 924 571	3 457 785
Charges et produits financiers	-154 383	-530 277
Charges et produits exceptionnels	9 240	-117 818
Impôt sur les bénéfices	1 247 550	-960 021
Résultat net des entreprises intégrées	5 026 978	1 849 668
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	795 445	685 997
Résultat net de l'ensemble consolidé	5 822 423	2 535 666
Intérêts minoritaires	-1 357 084	-205 958
Résultat net (part du groupe)	4 465 339	2 329 708

Annexe aux comptes consolidés

INFORMATIONS GÉNÉRALES	3
ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS	3
MÉTHODES COMPTABLES	4
BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS	4
MÉTHODES DE CONSOLIDATION	4
PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	4
INFORMATION SECTORIELLE	7
CONVERSION DES OPÉRATIONS EN DEVISES	8
ÉCARTS D'ACQUISITION	9
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	10
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	10
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	11
STOCKS ET EN-COURS	11
CONTRATS À LONG TERME	11
CRÉANCES ET DETTES	11
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	12
DISPONIBILITÉS	12
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS DE RETRAITES	12
DETTES ET COÛT D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	12
IMPÔTS DIFFÉRÉS	12
CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS	13
CHANGEMENTS COMPTABLES	13
ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	13
CHANGEMENT DE RÉGLEMENTATION	14
VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	14

NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ	15
NOTE 1 - ÉCARTS D'ACQUISITION	15
NOTE 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	15
NOTE 3 - CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS	16
NOTE 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	17
NOTE 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)	17
NOTE 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	18
NOTE 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	18
NOTE 8 - STOCKS ET EN-COURS	18
NOTE 9 - CRÉANCES CLIENTS	18
NOTE 10 - AUTRES CRÉANCES	19
NOTE 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	19
NOTE 12 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE	20
NOTE 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	20
NOTE 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	21
NOTE 15 - CAPITAL	21
NOTE 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	21
NOTE 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	22
NOTE 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	22
NOTE 19 - AUTRES DETTES	22
NOTE 20 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	22
NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	23
NOTE 1 - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT	23
NOTE 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES	23
NOTE 3 - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS	24
NOTE 4 - RÉSULTAT FINANCIER	26
NOTE 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	26
NOTE 6 - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES	27
NOTE 7 - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	27
AUTRES INFORMATIONS	28
NOTE 1 - EFFECTIF	28
NOTE 2 - RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE	28
NOTE 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES	28
NOTE 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN	29
NOTE 5 - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE	30
TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	31

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-1

Il convient de rappeler que la société Bellechasse SAS publie volontairement pour la quatorzième année des comptes consolidés (Exercice clos le 31 décembre 2021). Bellechasse SAS est en effet sous le contrôle de la société Victoires Holding SAS qui l'inclut dans ses comptes consolidés et publiés.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

Les principaux faits marquants de l'exercice 2021 sont :

- Création d'une nouvelle SCCV : AULNAY U.
- Liquidation de 4 sociétés : SCCV SISLEY CHAGALL, SNC BAGNOLET HELVETIUS, SCCV 463 VALBONNE et SCCV CHEMIN DE BERRE.
- Changement de méthode d'intégration de la société SCCV DIJON ARSENAL CENTRE 5 : le pourcentage de contrôle était de 100% en 2020 et est de 49% en 2021. La société est désormais mise en équivalence.
- Les sociétés suivantes ont été cédées à la SARL LES TERTRES, puis absorbées par cette société par voie de TUP le 03/12/2021 :
 - ✓ SCCV CŒUR MEDITERRANEE
 - ✓ SCCV VILLA MARGARITA
 - ✓ SCCV LE CARRE DES ARTS
 - ✓ SCCV SARCELLES SABLONS
 - ✓ SCCV EVRY BOIS SAUVAGES 1
 - ✓ SARL 23 JEAN ROSE
 - ✓ SCCV ILOT SEXTIUS MIRABEAU
 - ✓ SCCV BERNARD DUBOIS
 - ✓ SCI 15 RUE CRISTOFOL
 - ✓ SNC BRON PARILLY UC7

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'évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

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

MÉTHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des comptes consolidés sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

Règlement ANC 2020-01 art. 282-1

Les comptes consolidés du Groupe Bellechasse ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France, selon les dispositions du règlement ANC 2020-01 relatif aux comptes consolidés.

Les comptes des sociétés étrangères consolidées, établis selon les règles en vigueur dans leurs pays respectifs, sont retraités pour se conformer aux principes comptables du Groupe.

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

La société AULNAY U clôture aux 31/12/2022. Les comptes consolidés ont été établis sur la base de comptes intermédiaires arrêtés au 31/12/2021.

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.

MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Règlement ANC 2020-01 art. 282-3

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale ;
- Les participations dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un nombre limité d'autres actionnaires sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle ;
- Les participations non contrôlées par le Groupe mais sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Les opérations et les soldes intragroupes significatifs sont éliminés.

PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Règlement ANC 2020-01 art. 282-3

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 l'entité consolidante, présente, seule ou avec d'autres entités en situation d'être consolidées, un caractère significatif par rapport aux comptes consolidés de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Code	Forme juridique	Nom	Siège social	SIRET	Date de clôture	Méthode	% de contrôle 2021	% d'intérêt 2021	% de contrôle 2020	% d'intérêt 2020
001003	SA	CONSTRUCTA	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	347 461 246 00071	31/12	IG	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
001005	SAS	CONSTRUCTA VENTE	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	065 805 822 00270	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001006	SAS	CONSTRUCTA PROMOTION	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	432 863 728 00056	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001007	SA	CONSTRUCTA SUISSE	3 Rue du Conseil Général GENEVE	999 999 999 99999	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001008	SARL	FINIMMO	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	323 980 987 00057	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
0010X2	SAS	MSC HOLDING	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	413 630 062 00029	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001015	SCCV	PERIER	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	418 482 543 00018	31/12	MEE	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
001016	SCCV	LES STREIISIAS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	418 997 888 00031	31/12	MEE	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
001021	SAS	SUEDE SAS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	422 330 563 00046	31/12	IG	99,60%	99,60%	99,60%	99,60%
001039	SCCV	COEUR MEDITERRANEE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	485 100 382 00038	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001069	SCCV	LABUIRE F13	49 cours Vitton 69006 LYON	523 604 494 00022	31/12	MEE	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
001070	SCLV	SISLEY CHAGALL	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	523 823 862 00017	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001073	SAS	FONCIER PRO	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	504 381 088 00021	31/12	MEE	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
001074	SCCV	MICHEL GACHET	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	531 851 814 00024	31/12	MEE	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
001080	SCCV	ANATOLE FRANCE	49 cours Vitton 69006 LYON	538 084 609 00030	31/12	MEE	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
001083	SCCV	AIX-BORD DU LAC-3	49 cours Vitton 69006 LYON	538 000 167 00022	31/12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
001084	SAS	TERRES AUSTRALES	Place Estrangin Pastre 13005 MARSEILLE	537 934 416 00018	31/12	MEE	16,30%	16,30%	16,30%	16,30%
001087	SCCV	NEDELEC 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	749 943 999 00021	31/12	MEE	25,00%	51,25%	25,00%	51,25%
001088	SCCV	SAINT MARTIN 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	540 065 927 00027	31/12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
001089	SAS	CORNICHE DU BOIS SACRÉ	59 rue Yves KERMEN 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	539 987 420 00020	31/12	MEE	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
001093	SCCV	43, ALLÉE DES PINS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	788 551 315 00021	31/12	IG	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
001094	SCCV	CARRIÈRE SAINT LOUIS	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	789 847 209 00010	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001095	SCCV	LA BARQUIÈRE	7 rue du Devoir 13344 MARSEILLE	790 572 002 00034	31/12	MEE	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
001099	SCCV	VILLA MARGARITA	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	792 535 122 00032	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001102	SCCV	VERDUN	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	792 895 740 00027	31/12	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
001103	SCCV	LE CARRÉ DES ARTS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	793 719 501 00033	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001106	SAS	BSA MIDB	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	794 371 344 00019	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001116	SCCV	SARCELLES SABLONS	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	798 303 178 00015	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001117	SCCV	ILOT 3 VL	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	799 476 650 00020	31/12	MEE	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
001118	SCCV	LIBRILLA	59 rue Yves KERMEN 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	799 426 499 00023	31/12	MEE	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
001119	SCCV	L'AMARRAGE 2013	87 rue de Richelieu 75002 PARIS	799 401 302 00028	31/12	MEE	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
001124	SARL	LES TERTRES	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	499 529 196 00028	31/12	IG	100,00%	99,98%	100,00%	99,98%
001125	SAS	PORTE MARINE 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	801 309 873 00025	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001126	SCCV	MAURICE BLANC 1	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	801 261 785 00027	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001127	SCCV	MAURICE BLANC 2	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	801 261 876 00024	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001128	SCCV	MAURICE BLANC 3	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	801 243 627 00024	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
001130	SCCV	AIX-BORD DU LAC 4	49 cours Vitton 69006 LYON	805 377 686 00011	31/12	IG	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
001131	SCCV	ÉVRY BOIS SAUVAGE 1	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	808 484 174 00012	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
001132	SARL	LMVB 3	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	538 275 694 00023	31/12	IG	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%
001133	SAS	ANR FINANCIAL SERVICE	31 rue Saint-Augustin 75002 PARIS	797 701 687 00031	31/12	MEE	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
001135	SCCV	164 CAMOINS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc 13002 MARSEILLE	809 483 605 00022	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001139	SAS	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	812 965 168 00014	31/12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Code	Forme juridique	Nom	Siège social	SIRET	Date de clôture	Méthode	% de contrôle 2021	% d'intérêt 2021	% de contrôle 2020	% d'intérêt 2020
001141	SCCV	LA CRIQUE	7 rue du Devoir 13344 MARSEILLE	817 735 467 00026	31/12	MEE	20,00%	19,99%	20,00%	19,99%
001143	SARL	23 JEAN ROSE	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	480 763 275 00033	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001146	SCCV	ILOT I1 SEXTIUS MIRABEAU	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	490 474 111 00039	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001147	SCCV	BERNARD DUBOIS	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	485 099 550 00033	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001148	SC	GRAND RADE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	481 539 336 00034	31/12	IG	70,00%	69,98%	70,00%	69,98%
001149	SCCV	MS ESPACE NEDELEC	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	488 235 078 00034	31/12	IG	70,00%	69,98%	70,00%	69,98%
001152	SC	15 RUE CRISTOFOL	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	494 215 080 00040	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001154	SCCV	LABUIRE C11	49 cours Vitton 69006 LYON	490 558 566 00033	31/12	IG	85,00%	84,97%	85,00%	84,97%
001156	SCCV	SINBAUME LOUBIERE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	819 257 189 00020	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001157	SCCV	Aix Bord du lac 1	34-40 rue Henri Régault 92400 COURBEVOIE	492 579 255 00034	31/12	IP	50,00%	49,99%	50,00%	49,99%
001158	SCCV	LOU PISTOU	22 rue Joseph Clerissy 13012 MARSEILLE	819 144 361 00014	31/12	MEE	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
001159	SNC	BRON PARILLY UC7	49 cours Vitton 69006 LYON	819 439 910 00012	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001161	SCCV	SAINTE MARTHE ILOT D	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	821 149 267 00022	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001162	SCCV	SAINTE MARTHE ILOT C	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	821 149 218 00025	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001163	SNC	SARCELLES LOT 16	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	820 774 537 00014	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001164	SCCV	EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	823 946 488 00017	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001165	SCCV	AIX BORD DU LAC 5	49 cours Vitton 69006 LYON	828 885 876 00016	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001166	SCCV	ILOT B5	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	824 266 134 00025	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001167	SCCV	AULNAY B	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	822 344 198 00012	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001169	SCCV	RSS RE CONSTRUCTA Porte Marine	42 avenue Georges V 75008 PARIS	812 944 304 00011	31/12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
001173	SCCV	NANTERRE JJ ROUSSEAU	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	829 263 615 00017	31/12	IG	100,00%	99,97%	80,00%	79,98%
001174	SCCV	GAGNY GENERAL LECLERC	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	829 375 161 00017	31/12	IG	60,00%	59,98%	100,00%	99,97%
001175	SCCV	ANNEMASSE ILOT BERNARD	49 cours Vitton 69006 LYON	832 769 749 00017	31/12	MEE	20,00%	19,99%	20,00%	19,99%
001177	SCCV	PIGONNET	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	832 288 567 00023	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001179	SAS	MANTES CASTOR SAINT ROCK	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	833 950 025 00019	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001180	SCCV	ALFORTVILLE BAIGNADE	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	833 740 681 00014	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001181	SCCV	DIJON CARRIERE BLANCHE 1	49 cours Vitton 69006 LYON	833 196 470 00011	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001182	SCCV	ILOT A8	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	833 647 357 00023	31/12	MEE	20,00%	19,99%	20,00%	19,99%
001183	SCCV	SARCELLES LOT 19	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	833 736 762 00018	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001185	SCCV	MONTREUIL 25 PARMENTIER	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	843 093 204 00017	31/12	IG	55,00%	54,98%	55,00%	54,98%
001186	SCCV	DIJON ARSENAL CENTRE 5	49 cours Vitton 75008 PARIS	841 424 419 00015	31/12	MEE	49,00%	48,99%	100,00%	99,97%
001187	SCCV	EVRY BOIS SAUVAGE 3	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	841 613 995 00015	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001188	SNC	BAGNOLET HELVETIUS	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	841 688 633 00012	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001191	SCCV	463 VALBONNE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	845 230 962 00014	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001193	SCCV	ILOT E	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	843 234 493 00016	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001194	SCCV	BOURGET JAURES	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	844 409 631 00018	31/12	IG	60,00%	59,98%	60,00%	59,98%
001197	SCCV	NOISY LE GRAND MEDERIC	83-85 rue Henri BARBUSSE 92000 NANTERRE	843 224 759 00020	31/12	MEE	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
001198	SCCV	JULES RENARD	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	849 165 287 00012	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001199	SCCV	LA PORTE BLEUE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	849 167 655 00018	31/12	IG	51,00%	50,98%	51,00%	50,98%
001200	SCCV	DIJON CARRIERE BLANCHE 2	49 cours Vitton 69006 LYON	850 822 669 00014	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001204	SCCV	ILOT C	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	851 822 478 00018	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001205	SCCV	ILOT F	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	851 822 494 00015	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001206	SCCV	26 DEZOBRY	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	851 739 763 00015	31/12	IG	60,00%	59,98%	100,00%	99,97%
001207	SCCV	12 BIS PEBRE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	851 959 296 00019	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001208	SCCV	470 PRADO	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenç 13002 MARSEILLE	851 918 714 00011	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001209	SCCV	CAMP DE LA LUNE	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	851 936 930 00011	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%

Code	Forme juridique	Nom	Siège social	SIRET	Date de clôture	Méthode	% de contrôle 2021	% d'intérêt 2021	% de contrôle 2020	% d'intérêt 2020
001210	SCCV	MONTICELLI	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	853 458 990 00019	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001211	SCCV	CHEMIN DE BERRE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	878 343 789 00011	31/12	HP	0,00%	0,00%	100,00%	99,97%
001212	SCCV	JEAN ROSTAND	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	878 357 151 00017	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001213	SCCV	LGM MADRAGUE	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	880 033 493 00011	31/12	MEE	20,00%	19,99%	20,00%	19,99%
001214	SCCV	SAINT OUEN GRAND ANGLE	83-85 rue Henri BARBUSSE 92000 NANTERRE	881 012 645 00027	31/12	MEE	40,00%	39,99%	40,00%	39,99%
001215	SCCV	VALLON REGNY BE5	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE	883 799 140 00016	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001216	SCCV	MESNIL DEVAUX	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	883 505 265 00016	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001217	SCCV	BOURGET 2	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	887 832 293 00013	31/12	IG	60,00%	59,98%	100,00%	99,97%
001218	SCCV	PARIS 19	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	889 462 040 00011	31/12	IG	100,00%	99,97%	100,00%	99,97%
001372	SCCV	AULNAY U	134 boulevard Haussmann 75008 PARIS	908 167 018 00013	31/12	IG	100,00%	99,97%	n/a	n/a

- IG : Intégration globale ;
- IP : Intégration proportionnelle ;
- MEE : Mise en équivalence ;
- HP : Hors périmètre.

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.

INFORMATION SECTORIELLE

Règlement ANC 2020-01 art. 282-9 et 282-11

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de contrats, produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entité, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles.

La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est celle qui prévaut en matière d'organisation interne du groupe.

Les secteurs d'activités principaux sont :

- La commercialisation ;
- La promotion ;
- L'asset management (administration de biens) ;
- Le marchand de biens, ventes et locations de bureaux ;
- La gestion de portefeuilles.

CONVERSION DES OPÉRATIONS EN DEVISES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-21

1) Monnaie de fonctionnement et monnaie de présentation des comptes

Règlement ANC 2020-01 art. 272-15

Les éléments inclus dans les comptes de chacune des entités du Groupe sont évalués en utilisant la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel l'entité opère et génère l'essentiel de ses cash-flows (« la monnaie de fonctionnement »). Les comptes consolidés sont présentés en euros, monnaie de fonctionnement et monnaie de présentation du Groupe.

2) Transactions et soldes

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2 et 282-21

Les transactions libellées en monnaies étrangères sont converties en euros en utilisant les taux de change en vigueur aux dates de transactions. Les pertes et gains de change résultant du dénouement de ces transactions sont comptabilisées en résultat.

Les actifs et passifs monétaires libellés en devises sont convertis en fin d'exercice au cours de clôture. Les différences de conversion en résultant sont inscrites au bilan en « écart de conversion actif » lorsqu'il s'agit d'une perte latente et en « écart de conversion passif » lorsqu'il s'agit d'un gain latent.

Les écarts de conversion actifs font l'objet d'une provision à concurrence du risque non couvert.

Lorsqu'une entité étrangère est cédée, ces différences de conversion initialement reconnues en capitaux propres sont comptabilisées au compte de résultat dans les pertes et les profits de cession.

3) Conversion des comptes des filiales en devises

Règlement ANC 2020-01 art. 282-21

Les comptes de toutes les entités du Groupe (dont aucune n'exerce ses activités dans une économie hyper-inflationniste) dont la monnaie de fonctionnement est différente de la monnaie de présentation (l'euro), sont convertis dans la monnaie de présentation selon les modalités suivantes :

- Les éléments d'actif et de passif sont convertis au cours de clôture à la date de chaque bilan ;
- Les produits et les charges de chaque compte de résultat sont convertis aux taux de change moyens (sauf si cette moyenne n'est pas représentative de l'effet cumulé des taux en vigueur aux dates des transactions, auquel cas les produits et les charges sont convertis aux taux en vigueur aux dates des transactions) ;
- Et toutes les différences de conversion en résultant sont comptabilisées en tant que composante distincte des capitaux propres.

Lorsqu'une entité étrangère est cédée, ces différences de conversion initialement reconnues en capitaux propres sont comptabilisées au compte de résultat dans les pertes et les profits de cession.

ÉCARTS D'ACQUISITION

Règlement ANC 2020-01 art. 282-7 et 282-22 à 282-23

Lors de l'acquisition d'une entité, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de leur valeur d'entrée, aux actifs et passifs identifiables de l'entité acquise. La valeur d'entrée des actifs et passifs de l'entité acquise correspond au prix que le groupe aurait accepté de payer s'il avait acquis les actifs et les passifs séparément, en tenant compte de l'utilisation qu'il leur destine. Ainsi, la valeur d'entrée des éléments incorporels identifiables acquis, tels que les marques et les licences, est déterminée par référence aux méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus, les coûts ou la valeur de marché.

La différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'entité acquéreuse dans la valeur d'entrée des actifs et passifs identifiables de l'entité acquise évaluée selon la méthode générale de la comptabilité d'acquisition est enregistrée à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique « écarts d'acquisition » lorsqu'elle est positive, ou au passif du bilan dans un poste spécifique lorsqu'elle est négative.

L'écart d'acquisition négatif est rapporté au résultat sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les conditions déterminées lors de l'acquisition.

L'écart d'acquisition positif est amorti ou non selon sa durée d'utilisation. Ainsi l'écart d'acquisition :

- Dont la durée d'utilisation est limitée est amorti linéairement sur cette durée. En cas d'indice de perte de valeur un test de dépréciation est effectué.
- Dont la durée d'utilisation est non limitée n'est pas amorti. En contrepartie il fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par exercice.

Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable de l'écart d'acquisition de l'entité cédée.

AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2 et 282-23

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Le coût d'acquisition comprend le prix d'achat ainsi que tous les coûts directement attribuables à l'acquisition des actifs concernés.

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.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Le coût d'acquisition comprend le prix d'achat ainsi que tous les coûts directement attribuables à l'acquisition des actifs concernés.

En application de l'approche par composants, le Groupe utilise des durées d'amortissement différenciées pour chacun des composants significatifs d'un même actif immobilisé dès lors que l'un de ces composants a une durée d'utilité différente de l'immobilisation principale à laquelle il se rapporte.

L'amortissement est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif.

À ce titre le mode linéaire est en général retenu sur les durées suivantes :

- Constructions : entre 5 et 95 ans suivant les composants concernés.
 - ❖ Gros œuvre – immeuble haussmannien _____ 95 ans
 - ❖ Gros œuvre – autres _____ 55 ans
 - ❖ Façades – immeuble haussmannien _____ 40 ans
 - ❖ Façades – autres _____ 20 ans
 - ❖ Installations générales et techniques – haussmannien ____ 20 ans
 - ❖ Installations générales et techniques – autres _____ 15 ans
 - ❖ Agencements intérieurs – haussmannien _____ 15 ans
 - ❖ Agencements intérieurs – autres _____ 5 ans

- Autres immobilisations corporelles : entre 5 et 10 ans.

DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2, 282-22 et 282-23

Une immobilisation est dépréciée lorsque sa valeur nette comptable est supérieure à sa valeur actuelle estimée (la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage).

Les écarts d'acquisition dont la durée d'utilisation est non limitée sont testés au moins une fois par exercice.

Les autres immobilisations sont testées lorsqu'il existe un indice de perte de valeur à la clôture des comptes.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les titres de participation non consolidés sont inscrits à leur coût historique d'acquisition qui inclut, le cas échéant, les frais directement imputables à l'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée, notamment lorsque la valeur d'une participation s'avère supérieure à la quote-part de la société dans ses capitaux propres, sauf si les résultats et perspectives laissent prévoir un rétablissement à court terme.

TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Les titres mis en équivalence correspondent à la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice, déterminés conformément aux méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés.

Ils sont évalués à la clôture selon les mêmes principes d'évaluation que les titres de participation.

STOCKS ET EN-COURS

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

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.

CONTRATS À LONG TERME

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

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 ».

CRÉANCES ET DETTES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

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.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

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.

DISPONIBILITÉS

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

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 ».

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS DE RETRAITES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2 et art. 282-28

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.

DETTES ET COÛT D'ÉMISSION DES EMPRUNTS

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'actualisation. Les coûts (frais et primes le cas échéant) d'émission d'emprunts sont portés à l'actif et étalés sur la durée de vie des emprunts concernés selon une méthode en cohérence avec le profil d'amortissement de l'emprunt.

IMPÔTS DIFFÉRÉS

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable, pour l'ensemble des différences temporaires entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les comptes consolidés, à l'exception des décalages récurrents non significatifs, ainsi que pour les reports déficitaires.

Les actifs d'impôts différés sont constatés dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sera disponible, qui permettra d'imputer les différences temporaires.

CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS

Règlement ANC 2020-01 art. 272-2 et 282-2

Les contrats de location qui ne répondent pas à la définition d'un contrat de crédit-bail ou d'un contrat assimilé à un contrat de crédit-bail sont classés en contrats de location simple.

Les biens financés par un contrat de crédit-bail tel que défini par le Code monétaire et financier (art. L313-7) ou un contrat de location qui répond à la définition d'un contrat assimilé à un contrat de crédit-bail sont comptabilisés dans les immobilisations, avec inscription en contrepartie d'une dette financière. Un bien entre dans cette catégorie si le contrat de location remplit au moins une des conditions suivantes :

- Le contrat prévoit le transfert de la propriété au terme de la durée du bail sur option et les conditions d'exercice de l'option sont telles que le transfert de propriété paraît hautement probable à la date de conclusion du bail ;
- Ou la durée du contrat couvre l'essentiel de la durée de vie du bien dans les conditions d'utilisation du preneur ;
- Ou la valeur actualisée des paiements minimaux est proche de la valeur vénale du bien loué à la date de conclusion du bail.

CHANGEMENTS COMPTABLES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-2

ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

La préparation des comptes conduit la Direction du Groupe à effectuer des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent les montants qui figurent dans ces comptes et les notes qui les accompagnent. Le Groupe fonde ses estimations sur son expérience passée ainsi que sur un ensemble d'autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances afin de se forger un jugement sur les valeurs à retenir pour ses actifs et passifs.

Les résultats réalisés peuvent in fine diverger sensiblement de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de situations différentes.

1. Prise en compte du coût du terrain dans la mesure à l'avancement des opérations de promotion immobilière

La direction financière a estimé qu'il était plus pertinent de prendre en compte désormais le coût du terrain dans le calcul des marges à l'avancement, afin de se rapprocher de la norme IFRS 15 qui prévoit cela.

Ce changement d'estimation se chiffre par une progression du résultat de +767 k€ en 2021 :

En €	C156 Baume Loubière	C165 ABL5	C174 GAGNY	C180 ALFORVILLE	C194 BOURGET JAURES	C199 PORTE BLEUE	C206 DEZOBRY	C216 MESNIL DEVAUX	TOTAL
A. Marge à l'avancement avec foncier	1 565 310	83 508	227 878	1 334 673	294 576	1 623 613	149 316	14 677	5 293 551
B. Marge sans foncier	1 525 565	46 417	139 417	1 250 812	242 378	1 272 887	41 951	7 172	4 526 599
Différence A/B	39 745	37 091	88 461	83 862	52 198	350 726	107 364	7 504	766 952
Différence %	+ 2,61%	+ 79,91%	+ 63,45%	+ 6,70%	+ 21,54%	+ 27,55%	+ 255,93%	+ 104,63%	+ 16,94%

2. Impôts différés actifs

La direction financière a estimé que le déficit fiscal de la société MSC HOLDING doit donner lieu à un impôt différé actif (IDA). Elle a pour cela effectué une estimation des résultats futurs de la société sur les 5 prochains exercices afin de déterminer la probabilité de récupération de ces IDA jusqu'à 5 ans (article 272-9 et IR3 du règlement ANC 2020-01).

Par prudence le déficit fiscal au 31/12/2021 servant aux calculs a été diminué d'un montant de 3,8 M€ considéré comme non justifié d'après une étude fiscale sur les déficits fiscaux d'ensemble reportables de la société MSC HOLDING menée par le cabinet d'avocats LAWREA le 24/07/2015. Le taux d'impôts utilisé pour le calcul de cet IDA est de 25%, taux d'IS applicable à compter de 2022. L'IDA calculé s'élève ainsi à 2 304 824 €.

S'agissant d'un IDA antérieurement non constaté lié à l'amélioration de la probabilité de son recouvrement, cela constitue un changement d'estimation qui trouve sa contrepartie dans le résultat consolidé.

CHANGEMENT DE RÉGLEMENTATION

Les comptes consolidés ne sont pas significativement impactés par les changements apportés par le règlement ANC 2020-01 qui s'applique pour la première fois de manière prospective aux transactions survenant postérieurement au 1^{er} janvier 2021 ainsi qu'aux contrats conclus après cette date.

VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Règlement ANC 2020-01 art. 282-7

L'incidence des sorties de périmètres liées aux liquidations des sociétés se chiffre à 48 k€ dans les réserves consolidées.

L'incidence de la restructuration (absorption par voie de TUP de certaines sociétés) se chiffre à 1,57 M€ dans les réserves consolidées ; incidence provenant essentiellement des sociétés 23 JEAN ROSE et CŒUR MEDITERRANEE.

- La société 23 JEAN ROSE a initialement été cédée par MSC HOLDING à SARL LES TERTRES pour 1€ tandis que sa valeur brute était de 1 439 800 € chez MSC HOLDING. Ces titres étaient dépréciés à 100% dans les comptes de MSC HOLDING et la dépréciation a été reprise sur 2021. La reprise de dépréciation a été neutralisée dans les comptes consolidés.
- La société CŒUR MEDITERRANEE a initialement été cédée par BELLECHASSE à SARL LES TERTRES pour 1€ tandis que sa valeur brute était de 40 894 € chez BELLECHASSE. Ces titres étaient dépréciés à 100% dans les comptes de BELLECHASSE et la dépréciation a été reprise sur 2021. La reprise de dépréciation a été neutralisée dans les comptes consolidés.

Il n'y a pas d'incidence significative sur les réserves consolidées concernant le changement de méthode d'intégration de la société DIJON ARSENAL CENTRE 5.

NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Note 1 - ÉCARTS D'ACQUISITION

Poste en K€	Montant
Valeur nette au 31/12/2020 :	235
Augmentation de l'exercice :	-
Amortissement de l'exercice :	(28)
Valeur nette au 31/12/2021 :	207

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 CORPORELLES ET INCORPORELLES

1. TABLEAU DES IMMOBILISATIONS EN VALEURS BRUTES

Poste en K€	Ouverture 01/01/2021	Entrées	Sorties	Reclas.	Clôture au 31/12/2021
Concessions, brevets, logiciels	2 320	451	112	-	2 659
Immobilisations en cours	-	33	-	-	33
Total des immobilisations incorporelles	2 320	483	112	-	2 691
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements & agencements	2 008	-	-	-	2 008
Matériel et mobilier de bureau	1 167	17	1	-	1 184
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Total des immobilisations corporelles	3 176	17	1	-	3 193
Total des immobilisations en valeurs brutes	5 496	500	113	-	5 884

2. TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Poste en K€	Ouverture 01/01/2021	Augm.	Diminutions	Reclas.	Clôture au 31/12/2021
Concessions, brevets, logiciels	2 137	148	47	-	2 238
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Total des amortissements des immobilisations incorporelles	2 137	148	47	-	2 238
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements & agencements	1 413	92	-	(1)	1 504
Matériel et mobilier de bureau	849	87	0	1	937
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Total des amortissements des immobilisations corporelles	2 262	180	0	(0)	2 441
Total des amortissements	4 399	328	48	(0)	4 679

Note 3 - CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS

Le groupe ne dispose d'aucun bien significatif financé par un contrat de crédit-bail tel que défini par le Code monétaire et financier (art. L313-7) ou un contrat de location qui répond à la définition d'un contrat assimilé à un contrat de 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%	32	-	0	32
SCI Les Strelisias	20,00%	2	-	0	2
SCI Virginia	30,00%	0	-	0	-
SCCV Labuire F13	28,00%	0	-	0	(0)
SAS Foncier Pro	35,00%	64	-	70	(6)
SCCV Michel Gachet	28,00%	0	-	0	-
SCCV Anatole France	28,00%	0	-	0	-
SAS Terres Australes	16,30%	244	-	168	76
SCCV Nedelec 3	51,25%	-	10	0	(10)
SAS Corniche du Bois Sacré	49,00%	-	19	(17)	(2)
SCCV La Barquière	30,00%	-	2	0	(2)
SCCV Ilot 3 VL	49,00%	34	-	0	33
SCCV Librilla	30,00%	-	1	0	(1)
SCCV L'Amarrage 2013	40,00%	-	68	(67)	(1)
SASU ANR Financial Service	40,00%	80	-	53	27
SCCV La Crique	19,99%	0	-	0	-
SNC Lou Pistou	48,99%	0	-	0	-
SCCV Annemass Ilot Bernard	19,99%	-	28	(25)	(4)
SCCV Ilot AB	19,99%	-	85	(56)	(29)
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	48,99%	-	-	0	-
SCCV Noisy Le Grand Mederic	48,99%	123	-	0	123
SCCV LGM Madrague	19,99%	-	16	0	(17)
SCCV Saint Ouen Grand Angle	39,99%	926	-	352	573
Total		1 504	229	480	795

Note 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)

Poste en K€	% de détention du capital	Valeur brute	Valeur nette	KP avant résultat	Résultat
SAS Victoires Holding	5,98%	520	520	4 604	(3 144)
SCI Pytheas Invest	10,00%	5	5	50	(23)
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	-	NS	NS
Total		647	624		

Note 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

Poste en K€	Montant net au 31/12/2021	Montant net au 31/12/2020
Créances YOCO INVESTMENT	-	281
Total	-	281

Note 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
Prêts « 1% logement »	17	33
Autres prêts, dépôts et cautionnements	167	349
Autres titres immobilisés	1	1
Total	185	383

Note 8 - STOCKS ET EN-COURS

Poste en K€	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Opérations de construction vente	119 882	129 961
Total des en-cours de production de biens	119 882	129 961
Etudes / honoraires	54	312
Total des en cours de production de services (Honoraires)	54	312
Opérations de construction vente	3 143	2 582
Opération marchand de biens	354	589
Total des stocks de produits finis	3 497	3 171
Valeur brute des stocks	123 433	133 444
Dépréciation	2 667	2 797
Valeur nette comptable	120 766	130 646

Note 9 - CRÉANCES CLIENTS

Poste en K€	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Clients	71 242	80 548
Clients douteux	198	275
Clients, factures à établir	5 265	5 355
Provision pour dépréciation des créances douteuses	(201)	(198)
Total	76 504	85 980

Note 10 - AUTRES CRÉANCES

Poste en K€ (en valeur nette)	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Fournisseurs	3 100	3 082
Organismes sociaux et avances au personnel	93	167
Etat, impôt différé actif	3 049	1 044
Etat, TVA et autres impôts et taxes	31 513	32 000
C/c Victoires Holding	-	4 893
C/c SCI Construction vente	3 488	4 474
C/c SCI Patrimoniales	14	6
C/c Pytheas	-	2
Divers	1 563	1 740
C/C Intégration Fiscale	295	852
Total	43 115	48 261

Note 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
Reports fiscaux déficitaires	2 305	-
Marge sur la cession du terrain Suède à Porte Bleue	581	913
Retraitements de consolidation et différences temporaires	162	131
Total	3 049	1 044

L'impôt différé sur les reports déficitaires est essentiellement constitué par celui de MSC HOLDING (2 304 k€) qui a été évoqué dans le paragraphe sur les estimations et jugements comptables déterminants.

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)	76 705	-	-	76 705
Fournisseurs débiteurs	3 100	-	-	3 100
Organismes sociaux et avances au personnel	93	-	-	93
Etat, Impôts différés Actif	1 454	1 595	-	3 049
Etat, TVA et autres impôts et taxes	31 513	-	-	31 513
Etat, Intégration Fiscale	295	-	-	295
C/c SCI Construction vente	-	3 488	-	3 488
C/c SCI Patrimoniales	-	14	-	14
Divers (1)	1 628	-	-	1 628
Dépréciations	(266)	-	-	(266)
Total	114 522	5 097	-	119 619

(1) En valeur brute

La ventilation des impôts différés par échéance est constituée ainsi :

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Reports fiscaux déficitaires	2 305	711	1 595	-
Marge sur la cession du terrain Suède à Porte Bleue	581	581	-	-
Retraitements de consolidation et différences temporaires	162	162	-	-
Total	3 049	1 454	1 595	-

Les impôts différés de 1 à 5 ans sur les reports déficitaires correspondent à ceux de la société MSC HOLDING calculés sur les bénéfices prévisionnels de 2023 à 2025.

Note 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Poste en K€	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
SAS Bellechasse	0	0
SA Constructa (loyers)	148	453
SA Constructa (divers)	89	108
SAS Constructa Asset Management	12	35
SAS Constructa Vente (Réservation)	178	303
SAS Constructa Vente (divers)	16	25
SAS Constructa Promotion	1	24
SAS BSA MDB	0	1
SARL LES TERTRES	0	-
SAS Victoires Haussmann SGP	-	2
Total	445	951

Note 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

1. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Néant

2. DISPONIBILITÉS

Poste en K€	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Comptes bancaires des sociétés consolidées	4 774	1 513
Comptes bancaires SCCV	12 502	7 980
Comptes bancaires des mandants (Activité administration de biens) *	18 116	30 667
Total	35 393	40 160

(*) Contrepartie au passif au poste « autres dettes ».

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 2021.

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
Capitaux propres au 31/12/2020	3 698	4	12 164	2 330	11	18 206
Affectation du résultat de l'exercice N-1	-	-	2 330	(2 330)	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-
Variation de l'auto-contrôle	-	-	-	-	-	-
Changement de méthodes comptables	-	-	(43)	-	-	(43)
Variation des taux de change	-	-	-	-	7	7
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	4 465	-	4 465
Autres mouvements	-	-	(0)	-	-	(0)
Capitaux propres au 31/12/2021	3 698	4	14 451	4 465	18	22 636

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

Les changements de méthodes comptables (-43 k€) constatés dans les réserves correspondent aux écarts de change latents dont la comptabilisation en résultat n'est plus désormais autorisée.

- Annulation des écarts de conversion actif par les réserves : -58 k€
- Impôt différé actif par les réserves : 15 k€

Note 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions en K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Total
- pour engagement de retraite	384	87	-	471
- pour risque exploitation	94	-	94	-
- pour litige	355	-	28	327
- pour perte de change	-	58	-	58
- pour titres mis en équivalence	176	53	-	229
Total	1 009	198	122	1 085

Note 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES 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	4 132	32 925	-	37 058
Total	4 132	32 925	-	37 058

Les montants ci-dessus sont indiqués hors intérêts courus (324 k€) et hors concours bancaires (20 923 k€).

Ces emprunts sont rémunérés sur la base de taux fixes à hauteur de 11 874 k€ et sur la base de taux variables à hauteur de 25 184 k€.

Note 19 - AUTRES DETTES

Figure essentiellement dans ce poste, à hauteur de 18 116 k€ (30 485 k€ en 2020), la contrepartie des comptes courants bancaires inscrits à l'actifs 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 36 141 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 52 432 k€ dans le poste « Autres dettes et comptes de régularisation », dont 20 222 K€ relatif à l'opération Porte Bleue.

NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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

Les variations de périmètre 2021 n'ont pas d'impact significatif sur le résultat.

Note 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
Commercialisation	5 260	5 563
Promotion (honoraires)	8 798	6 187
Asset management et études	14 889	14 558
Activité MDB, vente et location bureaux	210	165
Activité construction vente	75 349	84 116
SAS Suède	4 112	4 159
Gestion de portefeuilles	1 026	985
Divers (essentiellement refacturation de frais)	1 092	2 069
Total	110 736	117 803

Note 3 - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS

Entité	Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
006	Travaux en cours	(267)	(6)
021	SAS Suède	(2 092)	(1 097)
049	SAS Tour La Marseillaise	618	-
088	SCCV Saint Martin 3	-	(50)
099	SCCV Villa Margarita	(1)	-
103	SCCV Le Carré des Arts	-	(266)
106	SAS BSA MDB	(235)	(229)
125	SAS Porte Marine 3	(436)	(11 784)
126	SCCV Maurice Blanc 1	-	(1 130)
127	SCCV Maurice Blanc 2	(19)	(394)
128	SCCV Maurice Blanc 3	(59)	346
156	SNC Baume Loubiere	(9 283)	15 404
161	SCCV Sainte Marthe Ilot D	(3 525)	2 936
162	SCCV Sainte Marthe Ilot C	4 437	1 437
163	SNC Sarcelles Lot 16	-	(2 145)
164	SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	(109)	(1 479)
165	SCCV Aix Bord Du Lac 5	(2 121)	2 896
166	SCCV Ilot B5	(3)	307
167	SCCV Aulnay B	(199)	(18 928)
173	SCCV Nanterre JJ Rousseau	(5 798)	(10 855)
174	SCCV Gagny General Leclerc	(6 009)	3 097
177	SCCV Pignonnet	(107)	562
178	SAS Fontenay 74 Pasteur	-	(12)
179	SAS Mantes Castor Saint Rock	-	783
180	SCCV Alfortville Baignade	(10 444)	10 895
	Sous-total	(35 652)	(9 710)

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
Report sous-total	(35 652)	(9 710)
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	3	573
SCCV Sarcelles Lot 19	(3 132)	(1 509)
SCCV Montreuil 25 Parmentier	(7)	537
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	-	1 496
SCCV Evry Bois Sauvage 3	(3 222)	(1 050)
SNC Bagnolet Helvetius	(1 199)	924
SCCV 463 Valbonne	(614)	493
SCCV Ilot E	-	1 202
SCCV Bourget Jaures	3 231	2 677
SCCV 17 Allée Des Peupliers	-	(98)
SCCV Jules Renard	405	994
SCCV La Porte Bleue	10 390	977
SCCV Dijon Carriere Blanche 2	351	172
SCCV Ilot C	(45)	1 543
SCCV Ilot F	-	2 380
SCCV 26 Dezobry	(2 504)	808
SCCV 12 Bis Pebre	529	1 443
SCCV 470 Prado	119	1 659
SCCV Camp De La Lune	1	8
SCCV Monticelli	(208)	1 292
SCCV Chemin De Berre	(739)	739
SCCV Jean Rostand	2	17
SCCV Vallon Regny BE5	1 086	-
SCCV Mesnil Devaux	425	-
SCCV Bourget 2	2 363	-
SCCV Paris 19	1 322	-
Total	(27 096)	7 565

	2021	2020
Production stockée	(73 627)	(81 720)
Achats consommés	46 530	89 285
	(27 096)	7 565

Note 4 - RÉSULTAT FINANCIER

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2021	Montant brut au 31/12/2020
Dotations aux provisions pour perte latente de change (nettes de reprises) et résultat de change	(8)	70
Dépréciation financière	(314)	-
Charges d'intérêts (nettes des produits d'intérêts)	(126)	(873)
QP de résultats de sociétés de personnes (affectation par l'AG)	293	273
Total	(154)	(530)

La dépréciation financière concerne la société YOCO INVESTMENT détenue par la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT :

- Dépréciation des titres : 23 k€
- Dépréciation de la créance rattachée à la participation et des intérêts courus : 291 k€

La baisse des intérêts des emprunts s'explique notamment par la baisse des intérêts obligataires (-522 k€).

Détail des quotes-parts de résultat pour 293 k€

	2021	2020
Remontées automatiques N-1 mises en RAN	(307)	(383)
QP de liquidation	29	111
Divers	(15)	(1)
	(293)	(273)

Note 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Mises au rebus	-	(3)
Provision indemnité de départ	-	(487)
Plus-value sur cession de titres	0	400
Divers	(9)	(27)
Total	(9)	(118)

Note 6 - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (-1 248 K€) et la charge d'impôt théorique (estimée à 1 212 k€) se décompose de la manière suivante :

Poste en K€	Montant	
Résultat consolidé		5 822
Impôt comptabilisé		(1 248)
Résultat avant impôt		4 575
Impôt théorique taux 26,50%		1 212
Ecart		(2 460)
Retraitements fiscaux	561	(3 021)
Incidence des écritures de consolidation	(377)	(2 645)
Neutralisation impact des MEE	(209)	(2 435)
Imputation de reports déficitaires	(645)	(1 790)
Déficits créés sur l'exercice	515	(2 305)
Activation de reports déficitaires	(2 305)	-
Preuve d'impôt	(2 460)	

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 2021 est de 146 k€.

AUTRES INFORMATIONS

Note 1 - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

Effectif global	2021	2020
Cadre	134	135
Non cadre	38	47
Total	172	181

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

Rémunération versée aux administrateurs et à la direction en 2021 : 586 k€.

Note 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

Poste en K€	2021	2020
Ligne de crédit garantie par le nantissement de 2 324 titres Suede et l'hypothèque du bien bien immobilier, en faveur de la Socfim	3 994	3 006
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	4 964	3 976

Note 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

1. ENGAGEMENTS DONNÉS

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	2021	2020
Cautionnement solidaire notarié pour le compte de SCCV Bourget Jaurès en faveur de BECM	5 000	5 000
Cautionnement solidaire sous seing privé pour le compte de SCCV Bourget Jaurès en faveur de BECM	2 867	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
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV 470 Prado en faveur de TRE ACQUISITION III	-	390
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV Monticelli en faveur de Banque Neuflyze OBC	-	525
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV PARIS 19 en faveur de BECM	250	-
Total	8 117	11 323

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	2021	2020
Ligne de crédit Porte Marine 3 - 100 parts/100	-	3 600
Ligne de crédit Maurice Blanc 3 - 100 parts/100	-	700
Ligne de crédit Baume Loubière - 60 parts/100	9 300	9 300
Ligne de crédit Sainte Marthe Ilot D - 60 parts/100	-	3 000
Ligne de crédit Sainte Marthe Ilot C - 60 parts/100	-	2 000
Ligne de crédit Sarcelles Lot 16 - 100 parts/100	-	264
Ligne de crédit Aulnay B - 100 parts/100	-	3 000
Ligne de crédit Nanterre JJ Rousseau - 100 parts/100	-	4 500
Prêt BNP Paribas Gagny Général Leclerc - 60 pars /100	3 000	-
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
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 3 -100 parts/100	-	1 200
Ligne de crédit Noisy le Grand Mederic - 49 parts/100	-	4 000
Prêt Socfim La Porte Bleue - 51 parts/100	25 000	25 000
Garantie sur prêt Saint Ouen Grand Angle	11 750	5 176
Total	53 050	69 740

2. ENGAGEMENTS REÇUS

Poste en K€	2021	2020
Emprunts Socfim - garanti par la CEGI	4 000	4 000
Garantie Etat - PGE COVID	16 650	7 650
Bellechasse	16 650	7 650
Garantie financière gestion - GALIAN	89 740	80 600
Constructa Asset Management	89 620	80 480
Victoires Haussmann SGP	120	120
Garantie financière transaction - GALIAN	360	360
Constructa Asset Management	120	120
Constructa Vente	120	120
Victoires Haussmann SGP	120	120
Garantie financière activité syndic - GALIAN	740	120
Constructa Asset Management	740	120
Total	111 490	92 730

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 se situe au 134 Boulevard Haussmann – 75008 Paris.