

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

K€	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	II	117 746	110 736
Production stockée	III	(78 830)	(73 627)
Autres produits d'exploitation		1 219	(14)
Achats consommés	III	39 919	46 530
Charges de personnel		(18 875)	(19 308)
Autres charges d'exploitation		(54 475)	(59 114)
Impôts et taxes		(705)	(995)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (1)		(329)	(257)
Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA	IV	5 670	3 952
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition		(28)	(28)
Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA		5 642	3 925
Résultat financier	V	(537)	(154)
Résultat exceptionnel	VI	(37)	9
Impôts sur les résultats	VII	(1 670)	1 248
Résultat net des entreprises intégrées		3 398	5 027
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		550	795
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 948	5 822
Intérêts minoritaires		1 733	1 357
Résultat net (part du groupe)		2 215	4 465

(1) Hors amortissement et dépréciations des écarts d'acquisition

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")

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois,
Le trente juin,
A dix heures,

Au siège social,

Les associés de la Société se sont réunis au siège social en Assemblée générale ordinaire annuelle (l'« **Assemblée** ») sur convocation faite par le Président.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par chaque associé présent en entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire.

La société Mazars SA, représentée par Monsieur Arnaud LATRACE, Commissaire aux comptes de notre Société a été régulièrement convoquée et est présent.

Monsieur Jean-Baptiste PIETRI, en sa qualité de Président, est désigné président de séance (le « **Président** »).

Monsieur Mahdi KOTTI est désigné Secrétaire de séance.

La feuille de présence certifiée sincère et véritable par les membres du bureau permet de constater que les associés présents possèdent la totalité des 85.000 actions composant le capital social.

En conséquence, l'Assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président met alors à la disposition des associés, leur permettant ainsi de se prononcer en toute connaissance de cause sur les résolutions soumises à leur vote :

- Une copie des convocations adressées aux associés et au Commissaire aux comptes,
- La feuille de présence et les pouvoirs donnés par les associés représentés,
- Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (bilan, compte de résultat et l'annexe comptable),
- Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Le rapport de gestion du Président,
- Le rapport du Commissaire aux comptes,
- Le rapport du Commissaire aux comptes portant sur les conventions réglementées visées à l'article L227-10 du Code de commerce,
- Le texte des résolutions proposées à l'Assemblée,
- Un exemplaire des statuts de la Société.

Puis le Président déclare que le rapport de gestion, les textes des résolutions proposées à l'Assemblée ainsi que tous les autres documents et renseignements prévus par la loi et les règlements ont été tenus à la disposition des associés, au siège social, à compter de la convocation de l'Assemblée.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite à l'Assemblée qu'elle est réunie à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du rapport de gestion du Président et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
3. Distribution de dividendes,
4. Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
5. Rémunération de l'activité des membres du Conseil d'Administration ;
6. Pouvoirs pour les formalités.

Le Président donne lecture de son rapport et fait donner lecture des rapports des Commissaires aux comptes.

Ces lectures terminées, le Président ouvre la discussion.

Après avoir proposé aux associés de prendre la parole, chacun ayant pu s'exprimer comme il le souhaitait, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation du rapport de gestion du Président et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

L'Assemblée générale, connaissance prise des termes du rapport du Président, approuve ledit rapport ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice social clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils lui sont présentés, de même que toutes les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport.

L'Assemblée générale approuve notamment les dépenses et charges effectuées au cours de l'exercice écoulé ayant trait aux opérations visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts, pour un montant nul.

En conséquence, l'Assemblée générale donne aux membres du Conseil d'administration et au Président de la Société quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés détenteurs d'actions en pleine propriété ou en qualité de nus-propriétaires

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

L'Assemblée générale, connaissance prise des termes du rapport du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 60 664 euros, 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 : 8 247 501 €
- Résultat de l'exercice bénéficiaire : 60 664 €
- Capitaux propres : 22 405 109 €

Affectation du résultat bénéficiaire sur le compte report à nouveau :

- Résultat bénéficiaire : 60 664 €
- Report à nouveau avant affectation : 8 247 501 €
- Report à nouveau après affectation : 8 308 165 €

Dividendes à distribuer :

- Absence de distribution de dividendes au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

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 : 8 308 165 €
- Capitaux propres : 22 405 109 €

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés détenteurs d'actions en pleine propriété ou en qualité de nus-propriétaires

TROISIEME RESOLUTION

(Distribution de dividendes)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale rappelle les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents s'élèvent à :

Exercice clos le	Dividendes distribués
31/12/2021	NEANT
31/12/2020	NEANT
31/12/2019	NEANT

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés détenteurs d'actions en pleine propriété ou en qualité de nus-propriétaires



QUATRIEME RESOLUTION

(Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

L'Assemblée générale, connaissance prise des termes du rapport du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022, faisant ressortir un résultat net part du groupe bénéficiaire de 2 215 K€, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés détenteurs d'actions en pleine propriété ou en qualité de nus-proprétaires

CINQUIEME RESOLUTION

(Rémunération de l'activité des membres du Conseil d'Administration)

L'Assemblée générale, connaissance prise des termes du rapport du Président, décide de fixer le montant de la rémunération à répartir entre les membres du Conseil d'administration pour l'exercice écoulé à 15 200 euros.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés détenteurs d'actions en pleine propriété ou en qualité de nus-proprétaires

SIXIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicités.


Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés détenteurs d'actions en pleine propriété ou en qualité de nus-proprétaires

* * *

L'ordre du jour étant épuisé, le Président déclare la séance levée à 10h30.

En foi de quoi, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président et le secrétaire de séance, et qui sera retranscrit dans le registre des procès-verbaux des décisions des associés, conformément à l'article 22 des statuts de la Société.

Le Président de séance
Monsieur Jean Baptiste PIETRI

DocuSigned by:
 **JEAN BAPTISTE PIETRI**
8BAC5F907191451...

Le Secrétaire de séance
Monsieur Mahdi KOTTI

DocuSigned by:
 *Mahdi Kotti*
DDDD2764B8FB4B4...

BILAN CONSOLIDÉ

K€	Notes	31/12/2022	31/12/2021
		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	1	891	660
Dont Ecart d'acquisition	1	179	207
Immobilisations corporelles	1	666	752
Immobilisations financières	2	801	809
Titres mis en équivalence	4	1 735	1 504
Actif immobilisé		4 094	3 725
Stocks et en-cours	5	87 207	120 766
Clients et comptes rattachés	6	110 174	76 504
Autres créances et comptes de régularisation (1)	7	76 290	61 676
Disponibilités	10	15 721	17 277
Total Actif		293 487	279 948

K€		31/12/2022	31/12/2021
		Valeurs Nette	Valeurs Nette
Capital	12	3 698	3 698
Primes liées au capital	12	4	4
Réserves et résultat de l'exercice (2)	12	21 216	18 934
Capitaux propres		24 918	22 636
Intérêts minoritaires		3 062	1 729
Provisions pour risques et charges	13	1 036	1 085
Dettes financières	14	52 518	58 917
Fournisseurs et comptes rattachés		66 424	80 259
Autres dettes et comptes de régularisation (3)	15	145 530	115 323
Total Passif		293 487	279 948

(1) Dont Impôts différés actifs de 2013k€ contre, 3049k€ l'année précédente

(2) Dont résultat de l'exercice de 2215k€ contre, 4465k€ l'année précédente

(3) Dont Impôts différés passifs de 1468k€ contre, 1403k€ l'année précédente

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

K€	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net des sociétés intégrées	3 948	5 822
Elimination des amortissements et provisions	196	726
Elimination de la variation des impôts différés	1 101	(1 419)
Elimination des plus ou moins values de cession	(94)	(47)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	(550)	(795)
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	4 600	4 287
Dividendes reçus des mises en équivalence	253	391
Variation des stocks liée à l'activité	33 558	7 416
Variation des créances liées à l'activité	(47 296)	(15)
Variation des dettes liées à l'activité	14 017	(35 460)
Flux net généré par (affecté à) l'activité	5 132	(23 381)
Acquisition d'immobilisations	(765)	(515)
Cession d'immobilisations	2	316
Incidence des variations de périmètre	682	(41)
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	(81)	(240)
Dividendes versés aux minoritaires	(415)	411
Augmentations (réductions) de capital	208	-
Emissions d'emprunts	2 067	21 083
Remboursements d'emprunts	(11 026)	(6 125)
Flux net provenant du (affecté au) financement	(9 167)	15 368
Incidence de la variation des taux de change	-	-
Variation de trésorerie	(4 116)	(8 252)
Trésorerie d'ouverture	(3 647)	4 606
Trésorerie de clôture	(7 763)	(3 647)
Variation de trésorerie	(4 116)	(8 252)

La trésorerie de clôture de - 7 763 k€ est composée des postes suivants :

- Disponibilités pour 15 721 k€
- Concours bancaires négatif pour - 23 484 k€

TABLE DES MATIERES

BILAN CONSOLIDÉ	1
COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	2
TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	3
INFORMATIONS GÉNÉRALES	6
ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS	6
ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE	6
MÉTHODES COMPTABLES	7
BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS	7
MÉTHODES DE CONSOLIDATION	7
PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	8
INFORMATION SECTORIELLE	11
CONVERSION DES OPÉRATIONS EN DEVISES	11
ÉCARTS D'ACQUISITION	12
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	13
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	13
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	13
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	14
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	14
STOCKS ET EN-COURS	14
CONTRATS À LONG TERME	14
CRÉANCES ET DETTES	15
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	15
DISPONIBILITÉS	15
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS DE RETRAITES	15
DETTES ET COÛT D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	15
IMPÔTS DIFFÉRÉS	16
CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS	16
CHANGEMENTS COMPTABLES	17
ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	17

VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE.....	18
NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ	19
Note 1 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES.....	19
Note 2 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES	20
Note 3 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS.....	20
Note 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE.....	21
Note 5 - STOCKS ET EN-COURS.....	21
Note 6 - CRÉANCES CLIENTS	21
Note 7 - AUTRES CRÉANCES.....	22
Note 8 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS.....	22
Note 9 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE.....	22
Note 10 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS.....	23
Note 11 - CAPITAL.....	23
Note 12 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	23
Note 13 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	23
Note 14 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	24
Note 15 - AUTRES DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	24
NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	25
Note I - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT	25
Note II - CHIFFRE D'AFFAIRES	25
Note III - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS	25
Note IV – RÉSULTAT D'EXPLOITATION	27
Note V - RÉSULTAT FINANCIER.....	27
Note VI - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL.....	27
Note VII - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES.....	28
Note VIII - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	28
AUTRES INFORMATIONS.....	29
Note A - EFFECTIF	29
Note B - RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE	29
Note C - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES.....	29
Note D - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN	30
Note E - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE.....	30

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-1

La société Bellechasse SAS publie volontairement des comptes consolidés. Bellechasse SAS est sous le contrôle de la société Victoires Holding SAS qui l'inclut dans ses comptes consolidés et publiés.

Les comptes consolidés ont été établis pour l'exercice de 12 mois clos au 31 décembre 2022.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

Les principaux faits marquants de l'exercice 2022 sont :

- La création de 3 nouvelles SCCV intégrées à 100 % dans le groupe :
 - La SCCV Princet au 09/06/2022 ;
 - La SCCV Aulnay Matisse au 10/06/2022 ;
 - La SCCV 54 La Pounche au 20/06/2022.

- La liquidation de 3 entités :
 - La SCI LABUIRE C11 au 21/10/2022 ;
 - La SCCV Pignonnet au 11/12/2022 ;
 - La SAS Mantes Castor Saint Roch au 05/12/2022.

- Le changement de méthode d'intégration de 5 entités :
 - La SAS FONCIER PRO et la SCCV NEDELEC 3 précédemment consolidées par la méthode de la mise en équivalence sont désormais consolidées par la méthode de l'intégration globale au 09/11/2022 à la suite d'un complément de rachat par Bellechasse SAS ;
 - Les SCCV ROUEN RIVE GAUCHE, GOELETTE 2 - ILOT A2 et CŒUR DE VILLE entrent dans le périmètre au cours de l'exercice 2022 et sont consolidées en intégration globale à la suite du changement de méthode de la SAS FONCIER PRO.

- La cession de la SCCV Carrière Saint Louis à la SARL LES TERTRES puis son absorption par transmission universelle de patrimoine au 25/10/2022.

A la clôture de l'exercice 2022 quatre prêts garantis par l'état sont toujours en cours :

Banque	Montant	Durée	Date de début	Date de fin	Observation
Banque Palatine	1 400 k€	72 mois	23/04/2021	23/04/2027	Prêt in fine
La banque Postale	2 000 k€	72 mois	29/04/2021	29/04/2027	Remb. à partir de 2023
SOCFIM	4 600 k€	72 mois	29/04/2021	29/04/2027	Prêt in fine
Caisse d'Epargne	2 000 k€	72 mois	14/04/2021	14/04/2027	Prêt in fine

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant

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 règles françaises prescrites par le règlement ANC 2020-01 du 09 Octobre 2020 applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.

Les comptes des sociétés étrangères consolidées 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 première clôture des SCCV Aulnay Matisse, 54 La Pounche et Princet aura lieu le 31/12/2023. Des comptes intermédiaires ont été établis au 31/12/2022 pour les besoins de la consolidation.

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.

Le tableau à la page suivante présente les sociétés du Groupe Bellechasse.

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

Pour information, 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.

Code	Forme Juridique	Nom	Siège social	SIRET	Date de clôture	M*	% de contrôle 2022	% d'intérêt 2022	% de contrôle 2021	% d'intérêt 2021
1002	SAS	BELLECHASSE	8 Rue du Général Foy, 75008 Paris 8 ^{ème}	42233151200018	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1003	SA	CONSTRUCTA	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	34746124600071	31.12	IG	99,99%	99,99%	99,97%	99,97%
1004	SAS	CONSTRUCTA ASSET M.	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	42438722300011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1005	SAS	1964	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	6580582200270	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1006	SAS	CONSTRUCTA PROM.	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	43286372800056	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1007	SA	CONSTRUCTA SUISSE	3-5 Rue du Conseil Général, 1205 Genève	50802480900016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1008	SARL	FINIMMO	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	32398098700057	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1012	SAS	MSC HOLDING	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	41363006200029	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1015	SCI	PERIER	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	41848254300018	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1016	SCI	LES STRELISIAS	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	41899788800031	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1021	SAS	SUEDE SAS	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	42233056300046	31.12	IG	99,60%	99,60%	99,60%	99,60%
1040	SCI	VIRGINIA	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	49344892200036	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1046	SCCV	AIX BORD DU LAC-2	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6 ^{ème}	51813560300034	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1049	SAS	TOUR LA MARSEILLAISE	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	42363120900040	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1068	SCCV	ROUEN RIVE GAUCHE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	52201499200013	31.12	IG	85,00%	85,00%	0,00%	0,00%
1069	SCCV	LABUIRE F13	49 Cours Vitton, 69006 Lyon 6 ^{ème}	52360449400022	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1071	SCCV	GOELETTE 2 - ILOT A2	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	52409646800029	31.12	IG	70,00%	70,00%	0,00%	0,00%
1072	SCCV	CŒUR DE VILLE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	52888501500016	31.12	IG	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%
1073	SAS	FONCIER PRO	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	50438108800021	31.12	IG	100,00%	100,00%	35,00%	35,00%
1074	SCCV	MICHEL GACHET	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	53185181400024	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1080	SCCV	ANATOLE FRANCE	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6 ^{ème}	53808460900048	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1083	SCCV	AIX-BORD DU LAC- 3	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6 ^{ème}	53800016700030	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1084	SAS	TERRES AUSTRALES	Place Estrangin Pastré, 13006 Marseille 6 ^{ème}	53793441600018	31.12	ME	16,30%	16,30%	16,30%	16,30%
1087	SCCV	NEDELEC 3	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	74994399900021	31.12	IG	100,00%	100,00%	51,25%	51,25%
1088	SCCV	SAINT MARTIN 3	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	54006592700027	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1089	SAS	CORNICHE DU BOIS SACRÉ	2313 Boulevard de la Défense, 92000 Nanterre	53998742000038	31.12	ME	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
1093	SCCV	SCCV 43, ALLÉE DES PINS	2Bis Boulevard J. SaadeQuai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	78855131500021	31.12	IG	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
1095	SCCV	LA BARQUIÈRE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15 ^{ème}	79057200200034	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1102	SCCV	VERDUN	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	79289574000027	31.12	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
1106	SAS	BSA MDB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	79437134400019	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1117	SCCV	ILOT 3 VL	2Bis Boulevard J. SaadeQuai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	79947665000020	31.12	ME	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
1118	SCCV	LIBRILLA	59 Rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt	79942649900023	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1119	SCCV	L'AMARRAGE 2013	87 Rue de Richelieu, 75002 Paris 2 ^{ème}	79940130200028	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1124	SARL	LES TERTRES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	49952919600028	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,98%
1125	SAS	PORTE MARINE 3	2Bis Boulevard J. SaadeQuai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	80130987300025	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1126	SCCV	MAURICE BLANC 1	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	80126178500027	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1127	SCCV	MAURICE BLANC 2	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	80126187600024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1128	SCCV	MAURICE BLANC 3	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	80124362700024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1130	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC 4	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6 ^{ème}	80537768600029	31.12	IG	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1132	SARL	LMVB 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	53827569400023	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1133	SASU	A.N.R Financial Services	31 Rue Saint Augustin, 75002 Paris 2 ^{ème}	79770168700031	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1135	SCCV	CAMOINS	2Bis Boulevard J. SaadeQuai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	80948360500022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1139	SAS	VICTOIRES HAUSSMANN	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	81296516800014	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1141	SCCV	LA CRIQUE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15 ^{ème}	81773546700026	31.12	ME	20,00%	20,00%	19,99%	19,99%
1148	SCI	GRAND RADE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	48153933600034	31.12	IG	70,00%	69,99%	70,00%	69,98%

1149	SCI	MS ESPACE NEDELEC	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	48823507800034	31.12	IG	70,00%	69,99%	70,00%	69,98%
1156	SNC	SNC BAUME LOUBIERE	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	81925718900020	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1157	SCCV	SCCV Aix Bord du lac 1	34 Rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie	49257925500034	31.12	IP	50,00%	49,99%	50,00%	49,99%
1158	SNC	LOU PISTOU	22 Rue Joseph Clerissy, 13012 Marseille	81914436100014	31.12	ME	49,00%	48,99%	48,99%	48,99%
1161	SCCV	SAINTE MARTHE ILOT D	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	82114926700022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1162	SCCV	SAINTE MARTHE ILOT C	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	82114921800025	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1163	SNC	SARCELLES LOT 16	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82077453700014	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1164	SCCV	EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82394648800017	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1165	SCCV	AIX BORD DU LAC 5	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	82388587600024	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1166	SCCV	ILOT B5	2Bis Boulevard J. SaadeQuai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	82426613400025	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1167	SCCV	AULNAY B	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82234419800012	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1169	SCCV	Constructa Porte Marine	42 Avenue Georges V, 75008 Paris 8ème	81294430400011	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1173	SCCV	NANTERRE JJ ROUSSEAU	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82926361500017	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1174	SCCV	GAGNY GENERAL LECLERC	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82937516100017	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1175	SCCV	ANNEMASS ILOT BERNARD	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	83276974900025	31.12	ME	20,00%	20,00%	19,99%	19,99%
1180	SCCV	ALFORTVILLE BAIGNADE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83374068100014	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1181	SCCV	DIJON CAR. BLANCHE 1	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	83319647000029	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1182	SCCV	ILOT AB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83364735700031	31.12	ME	20,00%	20,00%	19,99%	19,99%
1183	SCCV	SARCELLES LOT 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83373676200018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1185	SCCV	MONTREUIL PARMENTIER	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84309320400017	31.12	IG	55,00%	54,99%	55,00%	54,98%
1186	SCCV	DIJON ARSENAL CENTRE 5	55 Avenue Paul Kruger, 69100 Villeurbanne	84142441900023	31.12	ME	49,00%	48,99%	48,99%	48,99%
1187	SCCV	EVRY BOIS SAUVAGE 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84161399500015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1193	SCCV	ILOT E	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	84323449300016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1194	SCCV	BOURGET JAURES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84440963100018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1197	SCCV	NOISY LE GRAND MEDERIC	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	84322475900020	31.12	ME	49,00%	48,99%	48,99%	48,99%
1198	SCCV	JULES RENARD	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	84916528700012	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1199	SCCV	LA PORTE BLEUE	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	84916765500018	31.12	IG	51,00%	50,99%	51,00%	50,98%
1200	SCCV	DIJON CAR. BLANCHE 2	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	85082266900022	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1204	SCCV	ILOT C	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	85182247800018	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1205	SCCV	ILOT F	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	85182249400015	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1206	SCCV	DEZOBYRY	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85173976300015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1207	SCCV	BIS PEBRE	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	85195929600019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1208	SCCV	PRADO	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	85191871400011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1209	SCCV	SCCV CAMP DE LA LUNE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85193693000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1210	SCCV	MONTICELLI	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	85345899000019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1212	SCCV	JEAN ROSTAND	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	87835715100017	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1213	SCCV	LGM MADRAGUE	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	88003349300011	31.12	ME	20,00%	20,00%	19,99%	19,99%
1214	SCCV	SAINTOUCEN GRAND ANGLE	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	88101264500027	31.12	ME	40,00%	39,99%	39,99%	39,99%
1215	SCCV	VALLON REGNY BE5	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	88379914000016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1216	SCCV	MESNIL DEVAUX	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88350526500016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1217	SCCV	BOURGET 2	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88783229300013	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1218	SCCV	PARIS 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88946204000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1372	SCCV	AULNAY U	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	90816701800013	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1376	SCCV	Aulnay Matisse	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440483500011	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%
1377	SCCV	La Pounche	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	91471755800011	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%
1378	SCCV	Princet	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440635000019	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%

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 par gestion d'actifs pour le compte de tiers) ;
- 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 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 actif 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.

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).

Au 31/12/2022, les impôts différés s'élève ainsi à 545 129 €.

Le taux d'impôts utilisé est de 25%, le taux applicable à compter de 2022.

Comptabilisation des comptes mandants

Conformément à la recommandation de l'ANC N° 2017-01 du 10 mars 2017 relative au traitement dans les comptes de syndics de copropriété des fonds des syndicats de copropriétaires, le poste de disponibilités ne comprend que les comptes bancaires dont l'entité est titulaire.

Par conséquent les fonds mandants initialement comptabilisés au sein du poste « Disponibilités » à hauteur de 35 865 k€ (18 166 k€ en 2021) ont fait l'objet d'un reclassement dans le poste « Autres créances et comptes de régularisation ».

VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Règlement ANC 2020-01 art. 282-7

Au 25/10/2022, la société SARL Les Tertres a absorbée la société Carrière Saint Louis. Cette restructuration n'a pas eu d'incidence sur les réserves consolidées.

Les sociétés civiles immobilières de construction suivantes ont été créées lors de l'exercice :

- La SCCV Princet au 09/06/2022 ;
- La SCCV Aulnay Matisse au 10/06/2022 ;
- La SCCV 54 La Pounche au 20/06/2022.

L'incidence des sorties de périmètres liées aux liquidations des sociétés représente un montant de 109k€ dans les réserves consolidées. Elle se répartit de la manière suivante :

- La SAS Mantes Castor Saint Roch pour 104 969 € ;
- La SCCV Pignonnet pour 3 881 € ;
- La SCI Labuire C11 pour un montant non significatif.

Au cours de l'exercice, le Groupe Bellechasse a réalisé un rachat complémentaire de la SAS FONCIER PRO et de la société NEDELEC 3. Le taux de contrôle de ces sociétés passant respectivement de 35% à 100% pour la première et de 25% à 100% pour la seconde.

Les SCCV ROUEN RIVE GAUCHE, GOELETTE 2 - ILOT A2 et CŒUR DE VILLE entrent dans le périmètre et sont consolidées en intégration globale à la suite du changement de méthode de la SAS FONCIER PRO.

Un écart d'acquisition négatif a été reconnu pour 202 K€ à la suite de ces opérations.

Celui-ci a été comptabilisé par résultat.

NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Note 1 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

1. ECARTS D'ACQUISITION

Sur 2019, deux écarts d'acquisition ont été constatés à la suite de la prise de participation à 100% de Bellechasse dans Victoires Haussmann Management. 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.

Poste en K€	Montant
Valeur nette au 31/12/2021	207
Augmentation de l'exercice	-
Amortissement de l'exercice	(28)
Valeur nette au 31/12/2022	179

2. TABLEAU DES IMMOBILISATIONS EN VALEURS BRUTES

Poste en K€	31/12/2021	Entrées	Sorties	Reclass	31/12/2022
Concessions brevets et droits similaires brevets licences	2 659	346	-	130	3 136
Immobilisations incorporelles en cours	33	107	-	(130)	10
Total des immobilisations incorporelles	2 691	454	-	-	3 145
Autres immobilisations corporelles	2 008	17	(85)	-	1940
Matériel de bureau	1 184	74	(47)	-	1211
Total des immobilisations corporelles	3 193	91	(132)	-	3 152
Total des immobilisations brutes	5 884	545	(132)	-	6 297

3. TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Poste en K€	31/12/2021	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2022
Amortissements concessions brevets & droits similaires	(2 238)	(195)	-	-	(2 433)
Amortissements immobilisations incorporelles	(2 238)	(195)	-	-	(2 433)
Amortissements des autres immobilisations corp.	(1504)	(84)	74	-	(1514)
Amortissements du matériel de bureau	(937)	(79)	45	-	(971)
Amortissements immobilisations corporelles	(2 441)	(163)	119	-	(2 485)
Total des amortissements	(4 679)	(358)	119	-	(4 919)

Le total des immobilisations incorporelles nettes (avec écart d'acquisition) représente un montant de 891k€ au 31 décembre 2022.

Le total des immobilisations corporelles nettes représente un montant de 666k€ au 31 décembre 2022.

4. CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILES

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 2 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES

1. TITRES IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)

Poste en K€	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Capitaux propres avant résultat	Résultat
SAS Victoire Holding	5,98%	520	520	1 461	6 862
SCI Phyteas invest	10,00%	5	5	NS	NS
SC de construction vente	NS	-	-	NS	NS
Galian	NS	99	99	NS	NS
Yoco investment holding	5,00%	23	-	NS	NS
Total des immobilisations brutes		647	624		

2. PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Prêts "1% logements"	8	17
Autres prêts, dépôts et cautionnements	167	167
Autres titres immobilisés	1	1
Total des prêts et autres immobilisations financières	176	185

Le total des immobilisations financières nettes représente un montant de 801k€ au 31 décembre 2022.

Note 3 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

Le Groupe Bellechasse possède des titres de participation sur la société YOCO pour 23k€ et une créance pour 281k€. Au 31/12/2022, ils sont dépréciés à hauteur de 100%.

Note 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Poste en K€	% de détention	Valeur brute des titres	Provision pour SN négative	QP des capitaux propres	QP du résultat
SCI Les Strelisias	20%	5	-	-	5
SCCV Labuire F13	20%	9	-	-	9
SAS Terres Australes	16%	164	-	168	(4)
SAS Corniche du Bois Sacré	49%	-	20	(19)	(2)
SCCV La Barquière	30%	-	1	-	(2)
SCCV L'Amarrage 2013	40%	-	68	(68)	-
SAS ANR Financial Service	40%	77	-	80	(3)
SCCV Annemass Ilot Bernard	20%	-	35	(28)	(7)
SCCV Ilot AB	20%	-	104	(85)	(19)
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	49%	95	-	-	95
SCCV Noisy Le Grand Mederic	49%	14	-	-	14
SCCV LGM Madrague	20%	-	14	-	(14)
SCCV Saint Ouen Grand Angle	40%	1 371	-	926	445
Total des immobilisations brutes		1 735	242	976	517

Note 5 - STOCKS ET EN-COURS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Opérations de construction vente	87 658	119 882
Total des en-cours de production de biens	87 658	119 882
Etudes / honoraires	-	54
Total des en cours de production de services (Honoraire)	-	54
Opérations de construction vente	1 874	3 143
Opérations de marchand de biens	359	355
Total des stocks de produits finis	2 232	3 497
Stocks et en-cours (Valeur brute)	89 891	123 433
Dépréciations des en-cours	(2 628)	(2 628)
Dépréciations des stocks de produits finis	(55)	(39)
Stocks et en-cours (Valeur nette)	87 207	120 766

Note 6 - CRÉANCES CLIENTS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Créances clients	106 464	71 242
Clients douteux	303	198
Clients, factures à établir	3 710	5 265
Dépréciations des créances client	(303)	(201)
Clients et comptes rattachés	110 174	76 504

Note 7 - AUTRES CRÉANCES

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Créances fournisseurs	2 179	3 100
Organismes sociaux et avances au personnel	169	93
Impôts différés actif	2 013	3 049
Etat - TVA et autres impôts et taxes	30 741	31 513
Créances C/C*	3 959	4 276
Charges constatées d'avance**	667	445
Créances diverses	698	1 085
Créances sur fonds mandants	35 865	18 116
Total des autres créances et comptes de régularisation	76 290	43 560

* Dont C/C intégration fiscale pour 233k€ et C/C des entités non consolidés pour 3 736k€.

**Changement présentation avec les annexes précédentes.

Note 8 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Report fiscaux déficitaires	1 713	2 305
Retraitements des engagements retraite	85	125
Retraitements des écarts de conversion et provision de chan	16	15
Elimination des résultats internes	-	23
Marge sur la cession du terrain Suède à La Porte Bleue	199	581
Total des impôts différés actif	2 013	3 049

L'impôt différé sur les reports déficitaires est essentiellement constitué par celui de MSC HOLDING (1.713 k€) qui a été évoqué dans le paragraphe sur les estimations et jugements comptables déterminants.

Note 9 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Créances clients	110 477	-	-	110 477
Dépréciations	(303)	-	-	(303)
Créances fournisseurs	2 179	-	-	2 179
Organismes sociaux et avances au personnel	169	-	-	169
Impôts différés actif	859	1 069	85	2 013
Etat - TVA et autres impôts et taxes	30 741	-	-	30 741
Créances C/C	-	3 959	-	3 959
Charges constatés d'avance	667	-	-	667
Créances diverses	698	-	-	698
Créances sur fonds mandants	35 865	-	-	35 865
Total des créances	181 352	5 028	85	186 465

La ventilation des impôts différés par échéance est constituée ainsi :

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Reports fiscaux déficitaires	644	1 069	-	1 713
Marge sur la cession du terrain Suède à Porte Bleue	199	-	-	199
Retraitements de consolidation et différences temporaires	16	-	85	101
Total des impôts différés actif	859	1 069	85	2 013

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 10 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

1. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Néant

2. DISPONIBILITÉS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Sociétés Consolidées	2 557	4 774
Contrat de promotion immobilière	13 164	12 502
Sociétés patrimoniales	-	-
Total des disponibilités	15 721	17 277

Note 11 - CAPITAL

Le capital est composé de 85 000 actions d'une valeur nominale de 43.50 € chacune en début et fin d'exercice 2022.

Note 12 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Poste en K€	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat net (Part du groupe)	Autres	Capitaux propres (Part du groupe)
Capitaux propres au 31/12/2021	3 698	4	14 451	4 465	18	22 636
Affectation du résultat N-1	-	-	4 465	(4 465)	-	-
Résultat	-	-	-	2 222	-	2 222
Ecart de conversion	-	-	-	-	8	8
Autres variations	-	-	52	-	-	52
Capitaux propres au 31/12/2022	3 698	4	18 968	2 222	26	24 918

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.

Note 13 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Poste en K€	31/12/2021	Dotations	Reprises	Reclassements	Variations de périmètre	31/12/2022
Provisions pour engagements de retraite	471	1	(134)	-	-	339
Provisions pour risques et pertes	327	85	(149)	-	125	389
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Provisions pour pertes de change	58	66	(58)	-	-	66
Autres provisions	229	-	-	13	-	242
Provisions pour restructurations	-	-	-	-	-	-
Total des provisions	1 085	153	(341)	13	125	1 036

Note 14 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	11 636	13 531	3 416	28 583
Concours bancaires (trésorerie passive)	14 541	8 943	-	23 484
Total des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	26 177	22 474	3 416	52 067

Les montants ci-dessus sont indiqués hors :

Autres emprunts et dettes assimilées - courant	95
Intérêts courus sur emprunts	356

Ces emprunts sont rémunérés sur la base de taux fixes à hauteur de 20 842 k € et sur la base de taux variables à hauteur de 8 193 k€.

Note 15 - AUTRES DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Avances acomptes reçus sur commandes	207	583
Dettes sociales	4 367	4 297
Dettes fiscales	37 273	31 844
Comptes courants créditeurs	6 616	7 684
Produits constatés d'avance	61 277	52 432
Dettes diverses	(75)	18 483
Dettes sur fonds mandants	35 865	18 116
Autres dettes et comptes de régularisation (4)	145 530	133 439

NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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

Les variations de périmètre 2022 n'ont pas d'impact significatif sur le résultat.

Note II - CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Commercialisation	3 322	5 260
Promotion (honoraires)	10 917	8 798
Asset management et études	15 590	14 889
Activité MDB vente et location de bureaux	440	210
Activité construction vente	84 525	79 461
Dont SAS Suède	5 333	4 112
Locations immobilières	-	-
Gestion de portefeuille	1 206	1 026
Divers (essentiellement refacturation de frais)	1 747	1 092
Total	117 746	110 736

Note III - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Production stockée	(78 830)	(73 627)
Achats consommés	39 919	46 530
Total	(38 911)	(27 096)

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
SAS Constructa Promotion	(54)	(267)
SAS Suède	(2 428)	(2 092)
SAS Tour La Marseillaise	40	618
SCCV 43 Allée Des Pins	33	-
SCCV Villa Margarita	-	(1)
SAS BSA MDB	(400)	(235)
SAS Porte Marine 3	(65)	(436)
SCCV Maurice Blanc 2	-	(19)
SCCV Maurice Blanc 3	(534)	(59)
SCI Labuire C11	(28)	-
SCCV Baume Loubiere	(8 902)	(9 283)
SCCV Sainte Marthe IIlot D	(1 362)	(3 525)
SCCV Sainte Marthe IIlot C	276	4 437
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	-	(109)
SCCV Aix - Bord Du Lac - 5	231	(2 121)
SCCV IIlot B5	9	(3)
SCCV Aulnay B	-	(199)
SCCV Nanterre JJ Rousseau	-	(5 798)
SCCV Gagny General Leclerc	(721)	(6 009)
SCCV Pignonnet	-	(107)
SCCV Alfortville Baignade	(6 666)	(10 444)
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	4	3
SCCV Sarcelles Lot 19	-	(3 132)
SCCV Montreuil 25 Parmentier	366	(7)
SCCV Evry Bois Sauvage 3	-	(3 222)
SNC Bagnolet Helvetius	-	(1 199)
SCCV 463 Valbonne	-	(614)
SCCV IIlot E	478	-
SCCV Bourget Jaures	(7 352)	3 231
SCCV Jules Renard	(43)	405
SCCV La Porte Bleue	(18 467)	10 390
SCCV Dijon Carriere Blanche 2	118	351
SCCV IIlot C	(989)	(45)
SCCV IIlot F	2 105	-
SCCV 26 Dezobry	2 896	(2 504)
SCCV 12 Bis Pebre	(2 674)	529
SCCV 470 Prado	846	119
SCCV Camp De La Lune	0	1
SCCV Monticelli	-	(208)
SCCV Chemin De Berre	-	(739)
SCCV Jean Rostand	4	2
SCCV Vallon Regny BE5	538	1 086
SCCV Mesnil Devaux	1 214	425
SCCV Bourget 2	1 033	2 363
SCCV Paris 19	101	1 322
SCCV AULNAY U	1 483	-
Total	(38 911)	(27 096)

Note IV – RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
SAS Victoires Holding	-	-
SAS Bellechasse	(310)	171
SA Constructa	(4)	(129)
SAS Tour La Marseillaise	(185)	(130)
Commercialisation	(655)	(646)
Promotion (honoraires)	611	(295)
Asset management et études	1 125	1 079
Activité construction vente	6 140	4 509
Activité MDB vente et location de bureaux	(11)	54
Gestion de portefeuille	(995)	(291)
Divers (essentiellement refacturation de frais)	(48)	(371)
Total	5 670	3 952

Note V - RÉSULTAT FINANCIER

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'intérêts (nettes de produits d'intérêts)	(325)	(126)
Dotations aux provisions pour perte de change	10	(8)
Dotations financières	(72)	(314)
Reprises financières	107	0
Pertes sur créances financières et VMP	(257)	-
QP de résultats de sociétés de personnes	-	293
Total	(537)	(154)

L'augmentation des charges d'intérêts provient essentiellement de l'augmentation du taux directeur de la BCE. Une part significative des emprunts étant à taux variable.

Les pertes sur créances financières et VMP correspondent principalement aux pertes sur les créances de C/C Nanterre constatée par MSC Holding à hauteur de 243 k€.

Note VI - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Produits / Charges exceptionnels divers	(198)	27
Plus-value sur cessions d'immobilisations	95	47
Dotations exceptionnelles	(7)	(65)
Reprises exceptionnelles	65	-
Total	(37)	9

Le montant des produits et charges exceptionnels se compose principalement des honoraires de nature exceptionnels et non récurrents pour -190k€ et du montant des indemnités de licenciements pour -98k€ sur l'exercice.

Note VII - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (-1 100€) et la charge d'impôt théorique (estimée à -1262 k€) se décompose de la manière suivante :

Poste en K€	31/12/2022	Taux
Résultat net	3 948	
Impôt comptabilisé	(1 670)	
Résultat avant impôt	5 618	
Impôt théorique au taux de 25%	(1 404)	25%
Ecart	(266)	
- Retraitements fiscaux	489	
- Impact des MEE	(138)	
- Incidence des écritures de consolidation	(440)	
- Imputation des reports déficitaires	(592)	
- Activation de reports déficitaires	592	
- Défisits créés sur l'exercice	355	
Montant restant à justifier	0	

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

La liste des sociétés intégrées dans le groupe fiscal Victoires Holding est la suivante :

- SAS Victoires Holding
- SAS Bellechasse
- SA Constructa
- SAS Constructa Asset Management
- SAS 1964
- SAS Constructa Promotion
- SARL Finimmo
- SAS MSC Holding
- SAS Suède
- SAS Tour La Marseillaise
- SAS BSA MDB
- SARL Les Tertres
- SAS Porte Marine 3
- SAS Victoires Hausmann SGP

Note VIII - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
KPMG - Audit Légal	6	(8)
Mazars - Audit Légal	181	154
Total des honoraires d'audit légal	187	146
Mazars - Prestations diverses	-	2
Total des honoraires divers	-	2
Total des honoraires des commissaires aux comptes	187	148

AUTRES INFORMATIONS

Note A - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	139	134
Non cadres	49	38
Effectif total	188	172

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

Rémunération versée aux administrateurs et à la direction en 2022 est de 582 545 €.

Note C - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Lignes de crédit garantie par nantissement	3 971	3 994
Emprunts obligataires	625	625
Comptes d'instruments financiers gagés	345	345
Total	4 941	4 964

Note D - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

1. ENGAGEMENTS DONNÉS

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Cautionnements solidaire	9 602	8 117
Garanties de paiement autonome	4 577	-
Cautionnements bancaire	1 366	-
Total	15 545	8 117

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Ligne de crédit Baume Loubière - 60 parts/100	-	9 300
Prêt BNP Paribas Gagny Général Leclerc - 60 parts /100	3 000	3 000
Ligne de crédit Alfortville Baignade - 60 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
Total	28 000	53 050

2. ENGAGEMENTS REÇUS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts Socfim - garanti par la CEGI	4 000	4 000
Garantie Etat - PGE COVID	16 650	16 650
Garantie financière gestion - GALIAN	89 740	89 740
Garantie financière transaction - GALIAN	360	360
Garantie financière activité syndic - GALIAN	740	740
Total	111 490	111 490

Note E - 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.

mazars

300, avenue du Prado
13008 Marseille

Bellechasse

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mazars

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

Siège social : 61, rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense Cedex

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

Bellechasse

Société par actions simplifiée

RCS Paris N°332 235 423

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Changements comptables – Comptabilisation des comptes mandants » de l'annexe des comptes consolidés concernant le changement de méthodes comptable résultant de l'application de la recommandation de l'ANC N° 2017-01 du 10 mars 2017 relative au traitement dans des fonds des syndicats de copropriétaires à l'actif du bilan.

Justification des appréciations

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

Stocks et en-cours de production de biens

Les stocks et en-cours de production de biens et services, représentant au 31 décembre 2022 un montant total de 87 207 milliers d'euros, 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.

Contrats à long terme

Lorsque des prévisions suffisamment fiables le permettent, votre Société constate à l'avancement, dans les comptes consolidés, le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière partiellement exécutées à la clôture 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.

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilières sont ainsi ajustés en fin d'exercice, par la constatation au passif de produits constatés d'avance conformément aux modalités décrites dans les notes « Contrats à long terme » du titre « Méthodes comptables » et « Note 15 - Autres dettes et produits constatés d'avance » de l'annexe. Le montant total des produits constatés d'avance s'élève à 61 277 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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

- apprécier le caractère approprié de la méthode retenue par la direction pour la comptabilisation des opérations de promotion immobilière en cours, ainsi que les éléments chiffrés et hypothèses sur lesquelles se fondent les valeurs nettes de réalisation des stocks et des en-cours de production ;

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

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut 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 15 juin 2023



Arnaud Latrace

Associé

BILAN CONSOLIDÉ

K€	Notes	31/12/2022	31/12/2021
		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	1	891	660
Dont Ecart d'acquisition	1	179	207
Immobilisations corporelles	1	666	752
Immobilisations financières	2	801	809
Titres mis en équivalence	4	1 735	1 504
Actif immobilisé		4 094	3 725
Stocks et en-cours	5	87 207	120 766
Clients et comptes rattachés	6	110 174	76 504
Autres créances et comptes de régularisation (1)	7	76 290	61 676
Disponibilités	10	15 721	17 277
Total Actif		293 487	279 948

K€		31/12/2022	31/12/2021
		Valeurs Nette	Valeurs Nette
Capital	12	3 698	3 698
Primes liées au capital	12	4	4
Réserves et résultat de l'exercice (2)	12	21 216	18 934
Capitaux propres		24 918	22 636
Intérêts minoritaires		3 062	1 729
Provisions pour risques et charges	13	1 036	1 085
Dettes financières	14	52 518	58 917
Fournisseurs et comptes rattachés		66 424	80 259
Autres dettes et comptes de régularisation (3)	15	145 530	115 323
Total Passif		293 487	279 948

(1) Dont Impôts différés actifs de 2013k€ contre, 3049k€ l'année précédente

(2) Dont résultat de l'exercice de 2215k€ contre, 4465k€ l'année précédente

(3) Dont Impôts différés passifs de 1468k€ contre, 1403k€ l'année précédente

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

K€	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	II	117 746	110 736
Production stockée	III	(78 830)	(73 627)
Autres produits d'exploitation		1 219	(14)
Achats consommés	III	39 919	46 530
Charges de personnel		(18 875)	(19 308)
Autres charges d'exploitation		(54 475)	(59 114)
Impôts et taxes		(705)	(995)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (1)		(329)	(257)
Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA	IV	5 670	3 952
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition		(28)	(28)
Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA		5 642	3 925
Résultat financier	V	(537)	(154)
Résultat exceptionnel	VI	(37)	9
Impôts sur les résultats	VII	(1 670)	1 248
Résultat net des entreprises intégrées		3 398	5 027
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		550	795
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 948	5 822
Intérêts minoritaires		1 733	1 357
Résultat net (part du groupe)		2 215	4 465

(1) Hors amortissement et dépréciations des écarts d'acquisition

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

K€	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net des sociétés intégrées	3 948	5 822
Elimination des amortissements et provisions	196	726
Elimination de la variation des impôts différés	1 101	(1 419)
Elimination des plus ou moins values de cession	(94)	(47)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	(550)	(795)
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	4 600	4 287
Dividendes reçus des mises en équivalence	253	391
Variation des stocks liée à l'activité	33 558	7 416
Variation des créances liées à l'activité	(47 296)	(15)
Variation des dettes liées à l'activité	14 017	(35 460)
Flux net généré par (affecté à) l'activité	5 132	(23 381)
Acquisition d'immobilisations	(765)	(515)
Cession d'immobilisations	2	316
Incidence des variations de périmètre	682	(41)
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	(81)	(240)
Dividendes versés aux minoritaires	(415)	411
Augmentations (réductions) de capital	208	-
Emissions d'emprunts	2 057	21 083
Remboursements d'emprunts	(11 026)	(6 125)
Flux net provenant du (affecté au) financement	(9 167)	15 368
Incidence de la variation des taux de change	-	-
Variation de trésorerie	(4 116)	(8 252)
Trésorerie d'ouverture	(3 647)	4 606
Trésorerie de clôture	(7 763)	(3 647)
Variation de trésorerie	(4 116)	(8 252)

La trésorerie de clôture de - 7 763 k€ est composée des postes suivants :

- Disponibilités pour 15 721 k€
- Concours bancaires négatif pour - 23 484 k€

TABLE DES MATIERES

BILAN CONSOLIDÉ	1
COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	2
TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	3
INFORMATIONS GÉNÉRALES	6
ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS	6
ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE	6
MÉTHODES COMPTABLES	7
BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS	7
MÉTHODES DE CONSOLIDATION	7
PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	8
INFORMATION SECTORIELLE	11
CONVERSION DES OPÉRATIONS EN DEVISES	11
ÉCARTS D'ACQUISITION	12
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	13
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	13
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	13
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	14
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	14
STOCKS ET EN-COURS	14
CONTRATS À LONG TERME	14
CRÉANCES ET DETTES	15
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	15
DISPONIBILITÉS	15
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS DE RETRAITES	15
DETTES ET COÛT D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	15
IMPÔTS DIFFÉRÉS	16
CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS	16
CHANGEMENTS COMPTABLES	17
Comptabilisation des comptes mandants	17
VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	17
NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ	18
Note 1 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	18
Note 2 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	19
Note 3 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	19

Note 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE.....	20
Note 5 - STOCKS ET EN-COURS.....	20
Note 6 - CRÉANCES CLIENTS.....	20
Note 7 - AUTRES CRÉANCES.....	21
Note 8 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS.....	21
Note 9 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE.....	21
Note 10 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS.....	22
Note 11 - CAPITAL.....	22
Note 12 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	22
Note 13 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES.....	22
Note 14 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT.....	23
Note 15 - AUTRES DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE.....	23
NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ.....	24
Note I - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT.....	24
Note II - CHIFFRE D'AFFAIRES.....	24
Note III - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS.....	24
Note IV – RÉSULTAT D'EXPLOITATION.....	26
Note V - RÉSULTAT FINANCIER.....	26
Note VI - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL.....	26
Note VII - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES.....	27
Note VIII - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	27
AUTRES INFORMATIONS.....	28
Note A - EFFECTIF.....	28
Note B - RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE.....	28
Note C - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES.....	28
Note D - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN.....	29
Note E - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE.....	29

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-1

La société Bellechasse SAS publie volontairement des comptes consolidés. Bellechasse SAS est sous le contrôle de la société Victoires Holding SAS qui l'inclut dans ses comptes consolidés et publiés.

Les comptes consolidés ont été établis pour l'exercice de 12 mois clos au 31 décembre 2022.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

Les principaux faits marquants de l'exercice 2022 sont :

- La création de 3 nouvelles SCCV intégrées à 100 % dans le groupe :
 - La SCCV Princet au 09/06/2022 ;
 - La SCCV Aulnay Matisse au 10/06/2022 ;
 - La SCCV 54 La Pounche au 20/06/2022.

- La liquidation de 3 entités :
 - La SCI LABUIRE C11 au 21/10/2022 ;
 - La SCCV Pigonnet au 11/12/2022 ;
 - La SAS Mantes Castor Saint Roch au 05/12/2022.

- Le changement de méthode d'intégration de 5 entités :
 - La SAS FONCIER PRO et la SCCV NEDELEC 3 précédemment consolidées par la méthode de la mise en équivalence sont désormais consolidées par la méthode de l'intégration globale au 09/11/2022 à la suite d'un complément de rachat par Bellechasse SAS ;
 - Les SCCV ROUEN RIVE GAUCHE, GOELETTE 2 - ILOT A2 et CŒUR DE VILLE entrent dans le périmètre au cours de l'exercice 2022 et sont consolidées en intégration globale à la suite du changement de méthode de la SAS FONCIER PRO.

- La cession de la SCCV Carrière Saint Louis à la SARL LES TERTRES puis son absorption par transmission universelle de patrimoine au 25/10/2022.

A la clôture de l'exercice 2022 quatre prêts garantis par l'état sont toujours en cours :

Banque	Montant	Durée	Date de début	Date de fin	Observation
Banque Palatine	1 400 k€	72 mois	23/04/2021	23/04/2027	Prêt in fine
La banque Postale	2 000 k€	72 mois	29/04/2021	29/04/2027	Remb. à partir de 2023
SOCFIM	4 600 k€	72 mois	29/04/2021	29/04/2027	Prêt in fine
Caisse d'Epargne	2 000 k€	72 mois	14/04/2021	14/04/2027	Prêt in fine

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant

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 règles françaises prescrites par le règlement ANC 2020-01 du 09 Octobre 2020 applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.

Les comptes des sociétés étrangères consolidées 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 première clôture des SCCV Aulnay Matisse, 54 La Pounche et Princet aura lieu le 31/12/2023. Des comptes intermédiaires ont été établis au 31/12/2022 pour les besoins de la consolidation.

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.

Le tableau à la page suivante présente les sociétés du Groupe Bellechasse.

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

Pour information, 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.

Code	Forme Juridique	Nom	Siège social	SIRET	Date de clôture	M*	% de contrôle 2022	% d'intérêt 2022	% de contrôle 2021	% d'intérêt 2021
1002	SAS	BELLECHASSE	8 Rue du Général Foy, 75008 Paris 8 ^{ème}	42233151200018	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1003	SA	CONSTRUCTA	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	34746124600071	31.12	IG	99,99%	99,99%	99,97%	99,97%
1004	SAS	CONSTRUCTA ASSET M.	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	42438722300011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1005	SAS	1964	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	6580582200270	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1006	SAS	CONSTRUCTA PROM.	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	43286372800056	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1007	SA	CONSTRUCTA SUISSE	3-5 Rue du Conseil Général, 1205 Genève	50802480900016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1008	SARL	FINIMMO	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	32398098700057	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1012	SAS	MSC HOLDING	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	41363006200029	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1015	SCI	PERIER	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	41848254300018	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1016	SCI	LES STRELISIAS	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	41899788800031	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1021	SAS	SUEDE SAS	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	42233056300046	31.12	IG	99,60%	99,60%	99,60%	99,60%
1040	SCI	VIRGINIA	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	49344892200036	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1046	SCCV	AIX BORD DU LAC-2	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6 ^{ème}	51813560300034	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1049	SAS	TOUR LA MARSEILLAISE	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	42363120900040	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1068	SCCV	ROUEN RIVE GAUCHE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	52201499200013	31.12	IG	85,00%	85,00%	0,00%	0,00%
1069	SCCV	LABUIRE F13	49 Cours Vitton, 69006 Lyon 6 ^{ème}	52360449400022	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1071	SCCV	GOELETTE 2 - ILOT A2	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	52409646800029	31.12	IG	70,00%	70,00%	0,00%	0,00%
1072	SCCV	CŒUR DE VILLE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	52888501500016	31.12	IG	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%
1073	SAS	FONCIER PRO	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	50438108800021	31.12	IG	100,00%	100,00%	35,00%	35,00%
1074	SCCV	MICHEL GACHET	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	53185181400024	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1080	SCCV	ANATOLE FRANCE	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6 ^{ème}	53808460900048	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1083	SCCV	AIX-BORD DU LAC- 3	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6 ^{ème}	53800016700030	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1084	SAS	TERRES AUSTRALES	Place Estrangin Pastré, 13006 Marseille 6 ^{ème}	53793441600018	31.12	ME	16,30%	16,30%	16,30%	16,30%
1087	SCCV	NEDELEC 3	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	74994399900021	31.12	IG	100,00%	100,00%	51,25%	51,25%
1088	SCCV	SAINT MARTIN 3	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	54006592700027	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1089	SAS	CORNICHE DU BOIS SACRÉ	2313 Boulevard de la Défense, 92000 Nanterre	53998742000038	31.12	ME	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
1093	SCCV	SCCV 43, ALLÉE DES PINS	2Bis Boulevard J. SaadeQuai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	78855131500021	31.12	IG	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
1095	SCCV	LA BARQUIÈRE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15 ^{ème}	79057200200034	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1102	SCCV	VERDUN	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	79289574000027	31.12	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
1106	SAS	BSA MDB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	79437134400019	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1117	SCCV	ILOT 3 VL	2Bis Boulevard J. SaadeQuai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	79947665000020	31.12	ME	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
1118	SCCV	LIBRILLA	59 Rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt	79942649900023	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1119	SCCV	L'AMARRAGE 2013	87 Rue de Richelieu, 75002 Paris 2 ^{ème}	79940130200028	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1124	SARL	LES TERTRES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	49952919600028	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,98%
1125	SAS	PORTE MARINE 3	2Bis Boulevard J. SaadeQuai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	80130987300025	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1126	SCCV	MAURICE BLANC 1	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	80126178500027	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1127	SCCV	MAURICE BLANC 2	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	80126187600024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1128	SCCV	MAURICE BLANC 3	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	80124362700024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1130	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC 4	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6 ^{ème}	80537768600029	31.12	IG	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1132	SARL	LMVB 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	53827569400023	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1133	SASU	A.N.R Financial Services	31 Rue Saint Augustin, 75002 Paris 2 ^{ème}	79770168700031	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1135	SCCV	CAMOINS	2Bis Boulevard J. SaadeQuai d'Arcenc, 13002 Marseille 2 ^{ème}	80948360500022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1139	SAS	VICTOIRES HAUSSMANN	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8 ^{ème}	81296516800014	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1141	SCCV	LA CRIQUE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15 ^{ème}	81773546700026	31.12	ME	20,00%	20,00%	19,99%	19,99%
1148	SCI	GRAND RADE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2 ^{ème}	48153933600034	31.12	IG	70,00%	69,99%	70,00%	69,98%

1149	SCI	MS ESPACE NEDELEC	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	48823507800034	31.12	IG	70,00%	69,99%	70,00%	69,98%
1156	SNC	SNC BAUME LOUBIERE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	81925718900020	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1157	SCCV	SCCV Aix Bord du lac 1	34 Rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie	49257925500034	31.12	IP	50,00%	49,99%	50,00%	49,99%
1158	SNC	LOU PISTOU	22 Rue Joseph Clerissy, 13012 Marseille	81914436100014	31.12	ME	49,00%	48,99%	48,99%	48,99%
1161	SCCV	SAINTE MARTHE ILOT D	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	82114926700022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1162	SCCV	SAINTE MARTHE ILOT C	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	82114921800025	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1163	SNC	SARCELLES LOT 16	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82077453700014	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1164	SCCV	EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82394648800017	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1165	SCCV	AIX BORD DU LAC 5	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	82388587600024	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1166	SCCV	ILOT B5	2Bis Boulevard J. SaadeQuai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	82426613400025	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1167	SCCV	AULNAY B	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82234419800012	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1169	SCCV	Constructa Porte Marine	42 Avenue Georges V, 75008 Paris 8ème	81294430400011	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1173	SCCV	NANTERRE JJ ROUSSEAU	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82926361500017	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1174	SCCV	GAGNY GENERAL LECLERC	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82937516100017	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1175	SCCV	ANNEMASS ILOT BERNARD	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	83276974900025	31.12	ME	20,00%	20,00%	19,99%	19,99%
1180	SCCV	ALFORTVILLE BAIGNADE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83374068100014	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1181	SCCV	DIJON CAR. BLANCHE 1	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	83319647000029	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1182	SCCV	ILOT AB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83364735700031	31.12	ME	20,00%	20,00%	19,99%	19,99%
1183	SCCV	SARCELLES LOT 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83373676200018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1185	SCCV	MONTREUIL PARMENTIER	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84309320400017	31.12	IG	55,00%	54,99%	55,00%	54,98%
1186	SCCV	DIJON ARSENAL CENTRE 5	55 Avenue Paul Kruger, 69100 Villeurbanne	84142441900023	31.12	ME	49,00%	48,99%	48,99%	48,99%
1187	SCCV	EVRY BOIS SAUVAGE 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84161399500015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1193	SCCV	ILOT E	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84323449300016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1194	SCCV	BOURGET JAURES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84440963100018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1197	SCCV	NOISY LE GRAND MEDERIC	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	84322475900020	31.12	ME	49,00%	48,99%	48,99%	48,99%
1198	SCCV	JULES RENARD	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84916528700012	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1199	SCCV	LA PORTE BLEUE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84916765500018	31.12	IG	51,00%	50,99%	51,00%	50,98%
1200	SCCV	DIJON CAR. BLANCHE 2	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	85082266900022	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1204	SCCV	ILOT C	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	85182247800018	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1205	SCCV	ILOT F	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	85182249400015	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1206	SCCV	DEZOBRY	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85173976300015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1207	SCCV	BIS PEBRE	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	85195929600019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1208	SCCV	PRADO	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	85191871400011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1209	SCCV	SCCV CAMP DE LA LUNE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85193693000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1210	SCCV	MONTICELLI	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	85345899000019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1212	SCCV	JEAN ROSTAND	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	87835715100017	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1213	SCCV	LGM MADRAGUE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	88003349300011	31.12	ME	20,00%	20,00%	19,99%	19,99%
1214	SCCV	SAINTOUEN GRAND ANGLE	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	88101264500027	31.12	ME	40,00%	39,99%	39,99%	39,99%
1215	SCCV	VALLON REGNY BES	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	88379914000016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1216	SCCV	MESNIL DEVAUX	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88350526500016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1217	SCCV	BOURGET 2	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88783229300013	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,98%
1218	SCCV	PARIS 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88946204000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1372	SCCV	AULNAY U	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	90816701800013	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,97%
1376	SCCV	Aulnay Matisse	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440483500011	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%
1377	SCCV	La Pounche	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	91471755800011	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%
1378	SCCV	Princtet	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440635000019	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%

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 par gestion d'actifs pour le compte de tiers) ;
- 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 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 actif 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 exécutés 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 et ANC N° 2017-01

Les disponibilités incluent les liquidités des sociétés consolidées à l'exception du solde des comptes bancaires des mandants gérés par le Groupe dans le cadre de son activité administration de biens qui fait l'objet d'un reclassement dans le poste « Autres créances et comptes de régularisation » conformément à la recommandation de l'ANC N° 2017-01 du 10 mars 2017.

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

Comptabilisation des comptes mandants

Conformément à la recommandation de l'ANC N° 2017-01 du 10 mars 2017 relative au traitement dans les comptes de syndicats de copropriété des fonds des syndicats de copropriétaires, le poste de disponibilités ne comprend que les comptes bancaires dont l'entité est titulaire.

Par conséquent les fonds mandants initialement comptabilisés au sein du poste « Disponibilités » à hauteur de 35 865 k€ (18 116 k€ en 2021) ont fait l'objet d'un reclassement dans le poste « Autres créances et comptes de régularisation ».

VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Règlement ANC 2020-01 art. 282-7

Au 25/10/2022, la société SARL Les Tertres a absorbée la société Carrière Saint Louis. Cette restructuration n'a pas eu d'incidence sur les réserves consolidées.

Les sociétés civiles immobilières de construction suivantes ont été créées lors de l'exercice :

- La SCCV Princet au 09/06/2022 ;
- La SCCV Aulnay Matisse au 10/06/2022 ;
- La SCCV 54 La Pounche au 20/06/2022.

L'incidence des sorties de périmètres liées aux liquidations des sociétés représente un montant de 109k€ dans les réserves consolidées. Elle se répartit de la manière suivante :

- La SAS Mantes Castor Saint Roch pour 104 969 € ;
- La SCCV Pignonnet pour 3 881 € ;
- La SCI Labuire C11 pour un montant non significatif.

Au cours de l'exercice, le Groupe Bellechasse a réalisé un rachat complémentaire de la SAS FONCIER PRO et de la société NEDELEC 3. Le taux de contrôle de ces sociétés passant respectivement de 35% à 100% pour la première et de 25% à 100% pour la seconde.

Les SCCV ROUEN RIVE GAUCHE, GOELETTE 2 - ILOT A2 et CŒUR DE VILLE entrent dans le périmètre et sont consolidées en intégration globale à la suite du changement de méthode de la SAS FONCIER PRO.

Un écart d'acquisition négatif a été reconnu pour 202 K€ à la suite de ces opérations.

Celui-ci a été comptabilisé par résultat.

NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Note 1 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

1. ECARTS D'ACQUISITION

Sur 2019, deux écarts d'acquisition ont été constatés à la suite de la prise de participation à 100% de Bellechasse dans Victoires Haussmann Management. 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.

Poste en K€	Montant
Valeur nette au 31/12/2021	207
Augmentation de l'exercice	-
Amortissement de l'exercice	(28)
Valeur nette au 31/12/2022	179

2. TABLEAU DES IMMOBILISATIONS EN VALEURS BRUTES

Poste en K€	31/12/2021	Entrées	Sorties	Reclass	31/12/2022
Concessions brevets et droits similaires brevets licences	2 659	346	-	130	3 136
Immobilisations incorporelles en cours	33	107	-	(130)	10
Total des immobilisations incorporelles	2 691	454	-	-	3 145
Autres immobilisations corporelles	2 008	17	(85)	-	1940
Matériel de bureau	1 184	74	(47)	-	1211
Total des immobilisations corporelles	3 193	91	(132)	-	3 152
Total des immobilisations brutes	5 884	545	(132)	-	6 297

3. TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Poste en K€	31/12/2021	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2022
Amortissements concessions brevets & droits similaires	(2 238)	(195)	-	-	(2 433)
Amortissements immobilisations incorporelles	(2 238)	(195)	-	-	(2 433)
Amortissements des autres immobilisations corp.	(1504)	(84)	74	-	(1514)
Amortissements du matériel de bureau	(937)	(79)	45	-	(971)
Amortissements immobilisations corporelles	(2 441)	(163)	119	-	(2 485)
Total des amortissements	(4 679)	(358)	119	-	(4 919)

Le total des immobilisations incorporelles nettes (avec écart d'acquisition) représente un montant de 891k€ au 31 décembre 2022.

Le total des immobilisations corporelles nettes représente un montant de 666k€ au 31 décembre 2022.

4. CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILES

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 2 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES

1. TITRES IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)

Poste en K€	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Capitaux propres avant résultat	Résultat
SAS Victoire Holding	5,98%	520	520	1 461	6 862
SCI Phyteas invest	10,00%	5	5	NS	NS
SC de construction vente	NS	-	-	NS	NS
Gallian	NS	99	99	NS	NS
Yoco investment holding	5,00%	23	-	NS	NS
Total des immobilisations brutes		647	624		

2. PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Prêts "1% logements"	8	17
Autres prêts, dépôts et cautionnements	167	167
Autres titres immobilisés	1	1
Total des prêts et autres immobilisations financières	176	185

Le total des immobilisations financières nettes représente un montant de 801k€ au 31 décembre 2022.

Note 3 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

Le Groupe Bellechasse possède des titres de participation sur la société YOCO pour 23k€ et une créance pour 281k€. Au 31/12/2022, ils sont dépréciés à hauteur de 100%.

Note 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Poste en K€	% de détention	Valeur brute des titres	Provision pour SN négative	QP des capitaux propres	QP du résultat
SCI Les Strelisias	20%	5	-	-	5
SCCV Labuire F13	20%	9	-	-	9
SAS Terres Australes	16%	164	-	168	(4)
SAS Corniche du Bois Sacré	49%	-	20	(19)	(2)
SCCV La Barquière	30%	-	1	-	(2)
SCCV L'Amarrage 2013	40%	-	68	(68)	-
SAS ANR Financial Service	40%	77	-	80	(3)
SCCV Annemass Ilot Bernard	20%	-	35	(28)	(7)
SCCV Ilot AB	20%	-	104	(85)	(19)
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	49%	95	-	-	95
SCCV Noisy Le Grand Mederic	49%	14	-	-	14
SCCV LGM Madrague	20%	-	14	-	(14)
SCCV Saint Ouen Grand Angle	40%	1 371	-	926	445
Total des immobilisations brutes		1 735	242	976	517

Note 5 - STOCKS ET EN-COURS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Opérations de construction vente	87 658	119 882
Total des en-cours de production de biens	87 658	119 882
Etudes / honoraires	-	54
Total des en cours de production de services (Honoraire:	-	54
Opérations de construction vente	1 874	3 143
Opérations de marchand de biens	359	355
Total des stocks de produits finis	2 232	3 497
Stocks et en-cours (Valeur brute)	89 891	123 433
Dépréciations des en-cours	(2 628)	(2 628)
Dépréciations des stocks de produits finis	(55)	(39)
Stocks et en-cours (Valeur nette)	87 207	120 766

Note 6 - CRÉANCES CLIENTS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Créances clients	106 464	71 242
Clients douteux	303	198
Clients, factures à établir	3 710	5 265
Dépréciations des créances client	(303)	(201)
Clients et comptes rattachés	110 174	76 504

Note 7 - AUTRES CRÉANCES

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Créances fournisseurs	2 179	3 100
Organismes sociaux et avances au personnel	169	93
Impôts différés actif	2 013	3 049
Etat - TVA et autres impôts et taxes	30 741	31 513
Créances C/C*	3 959	4 276
Charges constatées d'avance**	667	445
Créances diverses	698	1 085
Créances sur fonds mandants	35 865	18 116
Total des autres créances et comptes de régularisation	76 290	43 560

* Dont C/C intégration fiscale pour 233k€ et C/C des entités non consolidés pour 3 736k€.

**Changement présentation avec les annexes précédentes.

Note 8 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Report fiscaux déficitaires	1 713	2 305
Retraitements des engagements retraite	85	125
Retraitements des écarts de conversion et provision de change	16	15
Elimination des résultats internes	-	23
Marge sur la cession du terrain Suède à La Porte Bleue	199	581
Total des impôts différés actif	2 013	3 049

L'impôt différé sur les reports déficitaires est essentiellement constitué par celui de MSC HOLDING (1.713 k€) qui a été évoqué dans le paragraphe sur les estimations et jugements comptables déterminants.

Note 9 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Créances clients	110 477	-	-	110 477
Dépréciations	(303)	-	-	(303)
Créances fournisseurs	2 179	-	-	2 179
Organismes sociaux et avances au personnel	169	-	-	169
Impôts différés actif	859	1 069	85	2 013
Etat - TVA et autres impôts et taxes	30 741	-	-	30 741
Créances C/C	-	3 959	-	3 959
Charges constatés d'avance	667	-	-	667
Créances diverses	698	-	-	698
Créances sur fonds mandants	35 865	-	-	35 865
Total des créances	181 352	5 028	85	186 465

La ventilation des impôts différés par échéance est constituée ainsi :

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Reports fiscaux déficitaires	644	1 069	-	1 713
Marge sur la cession du terrain Suède à La Porte Bleue	199	-	-	199
Retraitements de consolidation et différences temporaires	16	-	85	101
Total des impôts différés actif	859	1 069	85	2 013

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 10 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

1. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Néant

2. DISPONIBILITÉS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Sociétés Consolidées	2 557	4 774
Contrat de promotion immobilière	13 164	12 502
Sociétés patrimoniales	-	-
Total des disponibilités	15 721	17 277

Note 11 - CAPITAL

Le capital est composé de 85 000 actions d'une valeur nominale de 43.50 € chacune en début et fin d'exercice 2022.

Note 12 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Poste en K€	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat net (Part du groupe)	Autres	Capitaux propres (Part du groupe)
Capitaux propres au 31/12/2021	3 698	4	14 451	4 465	18	22 636
Affectation du résultat N-1	-	-	4 465	(4 465)	-	-
Résultat	-	-	-	2 215	-	2 215
Ecart de conversion	-	-	-	-	8	8
Autres variations	-	-	60	-	-	60
Capitaux propres au 31/12/2022	3 698	4	18 976	2 215	26	24 918

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

Note 13 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Poste en K€	31/12/2021	Dotations	Reprises	Reclassements	Variations de périmètre	31/12/2022
Provisions pour engagements de retraite	471	1	(134)	-	-	339
Provisions pour risques et pertes	327	85	(149)	-	125	389
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Provisions pour pertes de change	58	66	(58)	-	-	66
Autres provisions	229	-	-	13	-	242
Provisions pour restructurations	-	-	-	-	-	-
Total des provisions	1 085	153	(341)	13	125	1 036

Note 14 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	12 261	12 906	3 416	28 583
Concours bancaires (trésorerie passive)	14 541	8 943	-	23 484
Total des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	26 802	21 849	3 416	52 067

Les montants ci-dessus sont indiqués hors :

Autres emprunts et dettes assimilées - courant	95
Intérêts courus sur emprunts	356

Ces emprunts sont rémunérés sur la base de taux fixes à hauteur de 20 842 k € et sur la base de taux variables à hauteur de 8 193 k€.

Note 15 - AUTRES DETTES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Avances a comptes reçus sur commandes	207	583
Dettes sociales	4 367	4 297
Dettes fiscales	37 273	31 844
Comptes courants créditeurs	6 616	7 684
Produits constatés d'avance	61 277	52 432
Dettes diverses	(75)	18 483
Dettes sur fonds mandants	35 865	18 116
Autres dettes et comptes de régularisation	145 530	133 439

NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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

Les variations de périmètre 2022 n'ont pas d'impact significatif sur le résultat.

Note II - CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Commercialisation	3 322	5 260
Promotion (honoraires)	10 917	8 798
Asset management et études	15 590	14 889
Activité MDB vente et location de bureaux	440	210
Activité construction vente	84 525	79 461
Dont SAS Suède	5 333	4 112
Locations immobilières	-	-
Gestion de portefeuille	1 206	1 026
Divers (essentiellement refacturation de frais)	1 747	1 092
Total	117 746	110 736

Note III - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Production stockée	(78 830)	(73 627)
Achats consommés	39 919	46 530
Total	(38 911)	(27 096)

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
SAS Constructa Promotion	(54)	(267)
SAS Suède	(2 428)	(2 092)
SAS Tour La Marseillaise	40	618
SCCV 43 Allée Des Pins	33	-
SCCV Villa Margarita	-	(1)
SAS BSA MDB	(400)	(235)
SAS Porte Marine 3	(65)	(436)
SCCV Maurice Blanc 2	-	(19)
SCCV Maurice Blanc 3	(534)	(59)
SCI Labuire C11	(28)	-
SCCV Baume Loubiere	(8 902)	(9 283)
SCCV Sainte Marthe Ilot D	(1 362)	(3 525)
SCCV Sainte Marthe Ilot C	276	4 437
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	-	(109)
SCCV Aix - Bord Du Lac - 5	231	(2 121)
SCCV Ilot B5	9	(3)
SCCV Aulnay B	-	(199)
SCCV Nanterre JJ Rousseau	-	(5 798)
SCCV Gagny General Leclerc	(721)	(6 009)
SCCV Pignonnet	-	(107)
SCCV Alfortville Baignade	(6 666)	(10 444)
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	4	3
SCCV Sarcelles Lot 19	-	(3 132)
SCCV Montreuil 25 Parmentier	366	(7)
SCCV Evry Bois Sauvage 3	-	(3 222)
SNC Bagnolet Helvetius	-	(1 199)
SCCV 463 Valbonne	-	(614)
SCCV Ilot E	478	-
SCCV Bourget Jaures	(7 352)	3 231
SCCV Jules Renard	(43)	405
SCCV La Porte Bleue	(18 467)	10 390
SCCV Dijon Carriere Blanche 2	118	351
SCCV Ilot C	(989)	(45)
SCCV Ilot F	2 105	-
SCCV 26 Dezobry	2 896	(2 504)
SCCV 12 Bis Pebre	(2 674)	529
SCCV 470 Prado	846	119
SCCV Camp De La Lune	0	1
SCCV Monticelli	-	(208)
SCCV Chemin De Berre	-	(739)
SCCV Jean Rostand	4	2
SCCV Vallon Regny BE5	538	1 086
SCCV Mesnil Devaux	1 214	425
SCCV Bourget 2	1 033	2 363
SCCV Paris 19	101	1 322
SCCV AULNAY U	1 483	-
Total	(38 911)	(27 096)

Note IV – RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
SAS Victoires Holding	-	-
SAS Bellechasse	(310)	171
SA Constructa	(4)	(129)
SAS Tour La Marseillaise	(185)	(130)
Commercialisation	(655)	(646)
Promotion (honoraires)	611	(295)
Asset management et études	1 125	1 079
Activité construction vente	6 140	4 509
Activité MDB vente et location de bureaux	(11)	54
Gestion de portefeuille	(995)	(291)
Divers (essentiellement refacturation de frais)	(48)	(371)
Total	5 670	3 952

Note V - RÉSULTAT FINANCIER

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'intérêts (nettes de produits d'intérêts)	(325)	(126)
Dotations aux provisions pour perte de change	10	(8)
Dotations financières	(72)	(314)
Reprises financières	107	0
Pertes sur créances financières et VMP	(257)	-
QP de résultats de sociétés de personnes	-	293
Total	(537)	(154)

L'augmentation des charges d'intérêts provient essentiellement de l'augmentation du taux directeur de la BCE. Une part significative des emprunts étant à taux variable.

Les pertes sur créances financières et VMP correspondent principalement aux pertes sur les créances de C/C Nanterre constatée par MSC Holding à hauteur de 243 k€.

Note VI - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Produits / Charges exceptionnels divers	(198)	27
Plus-value sur cessions d'immobilisations	95	47
Dotations exceptionnelles	-	(65)
Reprises exceptionnelles	65	-
Total	(37)	9

Le montant des produits et charges exceptionnels se compose principalement des honoraires de nature exceptionnels et non récurrents pour -190k€ et du montant des indemnités de licenciements pour -98k€ sur l'exercice.

Note VII - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (-1 100€) et la charge d'impôt théorique (estimée à -1262 k€) se décompose de la manière suivante :

Poste en K€	31/12/2022	Taux
Résultat net	3 948	
Impôt comptabilisé	(1 670)	
Résultat avant impôt	5 618	
Impôt théorique au taux de 25%	(1 404)	25%
Ecart	(266)	
- Retraitements fiscaux	489	
- Impact des MEE	(138)	
- Incidence des écritures de consolidation	(440)	
- Imputation des reports déficitaires	(592)	
- Activation de reports déficitaires	592	
- Défisits créés sur l'exercice	355	
Montant restant à justifier	0	

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

La liste des sociétés intégrées dans le groupe fiscal Victoires Holding est la suivante :

- SAS Victoires Holding
- SAS Bellechasse
- SA Constructa
- SAS Constructa Asset Management
- SAS 1964
- SAS Constructa Promotion
- SARL Finimmo
- SAS MSC Holding
- SAS Suède
- SAS Tour La Marseillaise
- SAS BSA MDB
- SARL Les Tertres
- SAS Porte Marine 3
- SAS Victoires Haussmann SGP

Note VIII - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
KPMG - Audit Légal	6	(8)
Mazars - Audit Légal	181	154
Total des honoraires d'audit légal	187	146
Mazars - Prestations diverses	-	2
Total des honoraires divers	-	2
Total des honoraires des commissaires aux comptes	187	148

AUTRES INFORMATIONS

Note A - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	139	134
Non cadres	49	38
Effectif total	188	172

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

Rémunération versée aux administrateurs et à la direction en 2022 est de 582 545 €.

Note C - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Lignes de crédit garantie par nantissement	3 971	3 994
Emprunts obligataires	625	625
Comptes d'instruments financiers gagés	345	345
Total	4 941	4 964

Note D - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

1. ENGAGEMENTS DONNÉS

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Cautionnements solidaire	9 895	8 117
Garanties de paiement autonome	4 577	-
Cautionnements bancaire	1 366	-
Total	15 838	8 117

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Ligne de crédit Baume Loubière - 60 parts/100	-	9 300
Prêt BNP Paribas Gagny Général Leclerc - 60 parts /100	3 000	3 000
Ligne de crédit Alfortville Baignade - 60 parts/100	-	4 000
Prêt Socfim La Porte Bleue - 51 parts/100	25 000	25 000
Prêt caisse d'épargne à Firimmo - 98 parts de la SNC Bains de Mer Chauds	2 990	-
Garantie sur prêt Saint Ouen Grand Angle	-	11 750
Total	30 990	53 050

2. ENGAGEMENTS REÇUS

Poste en K€	31/12/2022	31/12/2021
Garantie Etat - PGE COVID	16 650	16 650
Garantie financière gestion - GALIAN	89 740	89 740
Garantie financière transaction - GALIAN	360	360
Garantie financière activité syndic - GALIAN	740	740
Total	214 980	214 980

Note E - 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.