

**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

Montants en milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	II	99 214	117 746
Production stockée	III	(66 833)	(78 830)
Autres produits d'exploitation		2 002	1 219
Achats consommés	III	64 436	39 919
Charges de personnel		(17 503)	(18 875)
Autres charges d'exploitation		(74 642)	(54 475)
Impôts et taxes		(599)	(705)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (1)		(1 059)	(329)
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA</b>	<b>IV</b>	<b>5 016</b>	<b>5 670</b>
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition		(28)	(28)
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA</b>		<b>4 989</b>	<b>5 642</b>
Résultat financier	V	(549)	(537)
Résultat exceptionnel	VI	(814)	(37)
Impôts sur les résultats	VII	(1 570)	(1 670)
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>		<b>2 055</b>	<b>3 398</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		1 901	550
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>3 956</b>	<b>3 948</b>
Intérêts minoritaires		907	1 733
<b>Résultat net (part du groupe)</b>		<b>3 050</b>	<b>2 215</b>

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

**BELLECHASSE**  
**Société par actions simplifiée**  
**au capital de 3 697 500 euros**  
**Siège social : 134 BD HAUSSMANN, 75008 PARIS**  
**RCS Paris 332 235 423**

**RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT**  
**À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**DU 30 mai 2024**

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

Chers associés,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et renseignements prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera également donné lecture du rapport de votre Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels et consolidés.

**I- ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ**

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante :

En date du 28 avril 2023, la société a transféré les contrats de travail de Monsieur Adam OUBUIH et Monsieur Olivier TAVERNIER vers la société CONSTRUCTA SERVICES.

Par décisions en date du 9 novembre 2023, la société BELLECHASSE, agissant en qualité d'associé unique de la société FONCIER PRO, société par actions simplifiée au capital de 37.000 €, ayant son siège social sis 134 boulevard Haussmann - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 504 381 088, il a été décidé de la transmission universelle de patrimoine de la société FONCIER PRO, à la société BELLECHASSE.

Sur le plan juridique :

- BELLECHASSE & PYTHEAS INVEST (suite radiation SCCV BICHAT) / SDC DU 14 rue Bichat : le 11 juillet 2023, nous sommes assignés en référé d'heure à heure pour une audience du 17 juillet 2023 aux fins de désigner un expert judiciaire chargé de mener les opérations

d'expertise. Le 28 juillet 2023, une Ordonnance de référé est rendue et désigne un expert judiciaire. La procédure d'expertise a suivi son cours.

- BELLECHASSE (suite TUP FONCIER PRO, suite à la TUP de la SCCV GOELETTE 2 ILOT A 2 dans FONCIER PRO) / SDC & EIFFAGE (Hublots) : suite à l'audience de plaidoiries du 6 juillet 2023, la Cour d'appel a rendu un délibéré le 5 octobre 2023 prononçant la caducité de l'affaire puisque la déclaration d'appel ainsi que les conclusions d'appel n'ont pas été signifiées dans les délais. Le dossier est archivé.
- BELLECHASSE (suite TUP FONCIER PRO, suite à la TUP de la SCCV GOELETTE 2 ILOT A 2 dans FONCIER PRO) / SDC & EIFFAGE : Cette affaire n'a pas été plaidé en 2023.
- LES STRELISIAS : liquidation au 24/11/2023
- PERIER : liquidation au 24/11/23

Evolution prévisible et perspectives d'avenir (C. com L.232-1 II) :

La Société continuera d'exercer son activité telle que prévue dans ses statuts.

Dans le cadre de la simplification de l'organigramme du groupe, il sera envisagé de procéder à une opération de fusion entre les sociétés VICTOIRES HOLDING, BELLECHASSE et CONSTRUCTA.

## Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le 31 décembre 2023, date de clôture du dernier exercice, il est à noter :

Sur le plan juridique :

- BELLECHASSE & PYTHEAS INVEST (suite radiation SCCV BICHAT) / SDC DU 14 rue Bichat : Par ordonnance du 12 février 2024, le TJ proroge au 30 mai 2024 le délai pour le dépôt du rapport d'expertise.
- BELLECHASSE (suite TUP FONCIER PRO, suite à la TUP de la SCCV GOELETTE 2 ILOT A 2 dans FONCIER PRO) / SDC & EIFFAGE : l'affaire a été plaidée le 27 février 2024 et un délibéré interviendra le 16 mai 2024.

## Activités en matière de recherche et de développement

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

## **II- FILIALES ET PARTICIPATIONS**

### Activité des filiales et participations

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en (%)	Valeur Comptables des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	CA HT du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
PORTE MARINE 3	1 000	-1 119 097	100,00%	1 000	1 835 801	-	-	-48 538	-
TOUR LA MARSEILLAISE	80 000	314 184	100,00%	107 996	-529 032	-	-	45 601	-
LMVB 3	1 000	-509 845	100,00%	1 000	268 318	-	-	223 057	-
BSA MDB	10 000	22 130	100,00%	210 000	278 500	-	-	-28 331	-
CONSTRUCTA	1 540 000	4 680 202	99,97%	3 960 940	6 674 195	-	8 799 452	1 008 153	34 637
SUEDE	108 775	3 630 691	99,60%	2 693 625	650 533	-	1 828 290	-109 346	-
MAURICE BLANC 2	200	-	99,00%	198	-	-	-	4 975	-
MAURICE BLANC 3	200	-	99,00%	198	184 812	-	-	1 295	-
VERDUN	200	-	70,00%	140	18 161	-	-	-	-
PYTHEAS	50 000	-	10,00%	5 000	723	-	-	-8 136	-
AIX BORD DU LAC-3	200	-	50,00%	100	4 586	-	8 244	5 606	-
AIX BORD DU LAC 4	200	-	50,00%	100	22 320	-	-	-1 358	-
RSS RE CTA PORTE MARINE	2 000	-	50,00%	1 000	23 254	-	300 000	-19 940	-
VH SGP	655 000	93 151	100,00%	2 465 000	470 499	-	1 063 174	-629 297	-
AIX BORD DU LAC-2	200	-	50,00%	100	8 399	-	-	-311	-
ILOT 3 VL	200	-	49,00%	98	615	-	-	830	-
CORNICHE DU BOIS SACRE	10 000	-51 829	49,00%	4 900	2 291 240	-	667	-827 950	-
L'AMARRAGE	1 000	-169 909	40,00%	400	94 674	-	-	-10 091	-
ANR FINANCIAL SCES	1 000	191 084	40,00%	400	-220 000	-	-	383 524	-
ROUEN RIVE GAUCHE	200	-	85,00%	170	78 053	-	-	-17 527	-
LIBRILLA	1 000	-	30,00%	300	19 833	-	-	-5 263	-
LA BARQUIERE	200	47	30,00%	60	4 701	-	-	-264	-
VIRGINIA	200	-	30,00%	60	62 252	-	-	-965	-
LES TERTRES	10 000	-743 088	28,00%	2 800	124 434	-	-	38 875	-
TERRES AUSTRALES	1 000	1 002 283	16,30%	163	-	-	-	-248 261	-
MICHEL GACHET	200	-	20,00%	40	380	-	-	-	-
ANATOLE France	200	-	20,00%	40	9 753	-	-	-84	-
LABUIRE F13	200	-	20,00%	40	6 996	-	-	1	-
COEUR DE VILLE	200	-	99,00%	198	9 895	-	-	-	-
MAURICE BLANC 1	200	-	99,00%	198	89 412	-	-	5 888	-
AIX BORD DU LAC 5	200	-	1,00%	2	780	-	-	-67 746	-

### Prises de participation ou prises de contrôle

Suite à la transmission universelle de patrimoine de la société FONCIER PRO en date du 8 novembre 2023, la société BELLECHASSE a acquis :

- 99% des participations que la société FONCIER PRO détenait dans la SCCV CŒUR DE VILLE ;
- 70% des participations que la société FONCIER PRO détenait dans la SCCV ROUEN RIVE GAUCHE.

#### Cession de participations

Cessions des titres de participations dans les sociétés suivantes :

- FONCIER PRO (TUP dans Bellechasse le 09/11/23)
- NEDELEC 3 (cession des parts au 30/10/2023)
- SAINT MARTIN 3 (cession des parts au 2/11/23)
- 43, ALLEE DES PINS (cession au 30/10/23)

#### Régularisation de participations croisées

Néant.

### **III- SUCCURSALES**

La Société ne détient pas de succursale existante.

#### IV- INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6, I du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients en indiquant le nombre et le montant total des factures reçues et émises non réglées au 31 décembre 2023 et la ventilation de ce montant par tranche de retard, dans le tableau suivant :

Bellechasse 1002

Exercice 2023

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

	FOURNISSEURS						CLIENTS						
	Article D. 4411.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 4411.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	TOTAL (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	TOTAL (1 jour et plus)	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>													
Nombre de factures concernées	28					93	2					13	
Montant total des factures TTC concernées (préciser: TTC)	75 832	32 330	3 600	-	464 898	500 828	4 412	-	-	-	1 192 776	1 192 776	
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice (préciser: TTC)	5,1%	2,2%	0,2%	0,0%	31,3%	33,7%							
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice (préciser: TTC)							0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	36,7%	36,7%	
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>													
Nombre des factures exclues							-						
Montant total des factures exclues (préciser :TTC)							-						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>													
Délais de paiements utilisés pour le calcul des retards de paiements	o Délais contractuels : (préciser) 60 jours à partir de la date d'émission de la facture * dont 100% des dettes à plus 91 jours concernent les sociétés du groupe						o Délais contractuels : (préciser) 60 jours à partir de la date d'émission de la facture						

## **V- RÉSULTATS - AFFECTATION**

### Examen des comptes et résultats

Nous allons vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires s'est élevé à 2 045 632,97 euros contre 2 132 790,35 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de -4,09%.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 1 173,29 euros contre 4 139,18 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -71,65%.

Le montant des achats et variations de stocks s'élève à 0,00 euros contre 0,00 euros pour l'exercice précédent, soit une variation non significative.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 1 160 710,36 euros contre 1 251 198,01 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -7,23%.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 52 449,30 euros contre 30 179,39 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 73,79%.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 388 457,76 euros contre 891 356,85 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de -56,42%.

Le montant des charges sociales s'élève à 156 658,02 euros contre 396 146,31 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -60,45%.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 420,09 euros contre 0,00 euros pour l'exercice précédent, soit une variation non significative.

Le montant des autres charges s'élève à 19 484,92 euros contre 14 919,90 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 30,60%.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 1 778 180,45 euros contre 2 583 800,46 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -31,18%.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 268 625,81 euros contre -446 870,93 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de 160,11%.

Le montant du bénéfice attribué s'élève à 24 991,78 euros contre 86 463,82 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -71,10%.

Le montant de la perte supportée s'élève à 30 043,56 euros contre 72 241,82 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -58,41%.

Compte tenu d'un résultat financier de 660 858,73 euros (477 215,99 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à 924 432,76 euros contre 44 567,06 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 1974,25%.

Le résultat exceptionnel pour l'exercice écoulé s'établit à -440,00 euros contre -1 101,00 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 60,04%.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se solde ainsi par un bénéfice de 666 066,76 euros contre un bénéfice de 60 664,06 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 997,96%.

Au 31 décembre 2023, le total du bilan de la Société s'élevait à 44 224 817,74 euros contre 45 165 918,38 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -2,08%.

#### Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 666 066,76 euros.

Nous vous proposons également de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	666 066,76 euros
Auquel s'ajoute :	
Le report à nouveau antérieur	8 308 165,06 euros
Pour former un bénéfice distribuable de _____	<u>8 974 231,82 euros</u>

En totalité au compte "report à nouveau" qui s'élève ainsi à **8 974 231,82 euros**

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 23 071 175,95 euros.

#### Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

#### Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que la Société n'a supporté aucune dépense non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

## VI- COMPTES CONSOLIDEES

### 1. Présentation des comptes consolidés

Nous vous présentons ci-après, le périmètre de consolidation du groupe au 31 décembre 2022, à savoir :

Code	Forme Juridique	Nom	Siège social	SIRET	Date de clôture	M*	% de contrôle 2023	% d'intérêt 2023	% de contrôle 2022	% d'intérêt 2022
1002	SAS	BELLECHASSE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	33223542300073	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1003	SA	CONSTRUCTA	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	34746124600071	31.12	IG	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
1004	SAS	CONSTRUCTA	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	42438722300011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1005	SAS	ASSET MANAGEMENT 1964 (Ex : CONSTRUCTA VENTE)	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	6580582200270	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1006	SAS	CONSTRUCTA PROMOTION	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	43286372800056	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1008	SARL	FINIMMO	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	32398098700057	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1012	SAS	MSC HOLDING	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	41363006200029	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1021	SAS	SUEDE SAS	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenc, 13002 Marseille 2ème	42233056300046	31.12	IG	99,60%	99,60%	99,60%	99,60%
1040	SCI	VIRGINIA	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenc, 13002 Marseille 2ème	49344892200036	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1046	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC-2	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	51813560300042	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1049	SAS	TOUR LA MARSEILLAISE	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenc, 13002 Marseille 2ème	42363120900040	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1068	SCCV	ROUEN RIVE GAUCHE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	52201499200013	31.12	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
1069	SCCV	LABUIRE F13	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	52360449400048	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1074	SCCV	MICHEL GACHET	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	53185181400024	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1080	SCCV	ANATOLE FRANCE	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	53808460900055	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1083	SCCV	SCCV AIX-BORD DU LAC-3	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	53800016700030	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1084	SAS	TERRES AUSTRALES	Place Estrangin Pastré, 13006 Marseille 6ème	53793441600018	31.12	ME	16,30%	16,30%	16,30%	16,30%
1089	SAS	SAS CORNICHE DU BOIS SACRÉ	2313 Boulevard de la Défense, 92000 Nanterre	53998742000038	31.12	ME	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
1095	SCCV	LA BARQUIÈRE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15ème	79057200200034	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1102	SCCV	VERDUN	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	79289574000027	31.12	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
1106	SAS	BSA MDB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	79437134400019	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1117	SCCV	ILOT 3 VL	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenc, 13002 Marseille 2ème	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 2ème	79940130200028	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1124	SARL	LES TERTRES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	49952919600028	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1125	SAS	PORTE MARINE 3	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenc, 13002 Marseille 2ème	80130987300025	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1126	SCCV	MAURICE BLANC 1	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80126178500027	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1127	SCCV	MAURICE BLANC 2	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80126187600024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1128	SCCV	MAURICE BLANC 3	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80124362700024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1130	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC 4	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	80537768600037	31.12	IG	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1132	SARL	LMVB 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	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 2ème	79770168700031	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1135	SCCV	CAMOINS	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenc, 13002 Marseille 2ème	80948360500022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1139	SAS	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	81296516800014	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1141	SCCV	LA CRIQUE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15ème	81773546700026	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1148	SCI	GRAND RADE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	48153933600034	31.12	IG	70,00%	69,99%	70,00%	69,99%
1156	SNC	SNC BAUME LOUBIERE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	81925718900020	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%

1158	SNC	LOU PISTOU	22 Rue Joseph Clerissy, 13012 Marseille	81914436100014	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1161	SCCV	SCCV SAINTE MARTHE ILOT D	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	82114926700022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1162	SCCV	SCCV SAINTE MARTHE ILOT C	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	82114921800025	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1163	SNC	SARCELLES LOT 16	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82077453700014	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1165	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC 5	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	82388587600032	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1166	SCCV	ILOT B5	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenc, 13002 Marseille 2ème	82426613400025	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1169	SCCV	SCCV RSS RE 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%	99,99%
1174	SCCV	GAGNY GENERAL LECLERC	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82937516100017	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1175	SCCV	ANNEMASS ILOT BERNARD	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	83276974900025	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1180	SCCV	ALFORTVILLE BAIGNADE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83374068100014	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1181	SCCV	SCCV DIJON CARRIERE BLANCHE 1	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	83319647000037	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1182	SCCV	ILOT AB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83364735700031	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1183	SCCV	SARCELLES LOT 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83373676200018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1185	SCCV	MONTREUIL 25 PARMENTIER	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84309320400017	31.12	IG	55,00%	54,99%	55,00%	54,99%
1186	SCCV	SCCV DIJON ARSENAL CENTRE 5	34/36 rue Antoine Primat, 69100 Villeurbanne	84142441900031	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1187	SCCV	SCCV EVRY BOIS SAUVAGE 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84161399500015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1193	SCCV	ILOT E	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	84323449300016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1194	SCCV	BOURGET JAURES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84440963100018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1197	SCCV	SCCV NOISY LE GRAND MEDERIC	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	84322475900020	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1198	SCCV	JULES RENARD	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	84916528700012	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1199	SCCV	LA PORTE BLEUE	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	84916765500018	31.12	IG	51,00%	50,99%	51,00%	50,99%
1200	SCCV	SCCV DIJON CARRIERE BLANCHE 2	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	85082266900030	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1204	SCCV	ILOT C	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	85182247800018	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1205	SCCV	ILOT F	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	85182249400015	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1206	SCCV	DEZOBRY	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85173976300015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1207	SCCV	BIS PEBRE	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenc, 13002 Marseille 2ème	85195929600019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1208	SCCV	PRADO	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenc, 13002 Marseille 2ème	85191871400011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1209	SCCV	SCCV CAMP DE LA LUNE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85193693000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1212	SCCV	JEAN ROSTAND	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	87835715100017	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1213	SCCV	LGM MADRAGUE	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	88003349300011	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1214	SCCV	SCCV SAINT OUEN GRAND ANGLE	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	88101264500027	31.12	ME	40,00%	39,99%	40,00%	39,99%
1215	SCCV	VALLON REGNY BE5	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	88379914000016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1216	SCCV	MESNIL DEVAUX	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88350526500016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1217	SCCV	BOURGET 2	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88783229300013	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1218	SCCV	PARIS 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88946204000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%

1372	SCCV	AULNAY U	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	90816701800013	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1376	SCCV	Aulnay Matisse	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440483500011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1377	SCCV	La Pounche	2Bis Boulevard Euromediterranée, 13002 Marseille 2ème	91471755800011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1378	SCCV	Princet	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440635000019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1219	SAS	CONSTRUCTA SERVICES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	95193312600017	31.12	IG	99,99%	99,99%	0,00%	0,00%
1379	SCCV	TOUR ROXANE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	95101832400016	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%
1382	SCCV	NANTERRE DIDEROT	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	97787156500015	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%

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

Il vous sera demandé de bien vouloir approuver les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2023 tels qu'ils vous ont été présentés aux termes du présent rapport.

### **a) Remarque générale**

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

### **b) Présentation des états financiers des comptes consolidés**

Les principaux agrégats de ces états financiers sont les suivants :

#### **i. Résultat d'exploitation**

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 99 214K€ contre 117.746 K€ au titre de l'exercice précédent.

<b>En K€</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Commercialisation	2 318	3 322
Promotion (honoraires)	9 537	10 917
Asset Management et études	14 424	15 590
Activité de Construction Vente	66 514	79 632
Gestion de Portefeuille	1 006	1 206
Divers (dont refacturation de frais)	1 239	1 747
Suède	4 176	5 333
<b>TOTAL</b>	<b>99 214</b>	<b>117 746</b>

Le résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition est de 4 989 K€, contre 5 642 K€ au titre de l'exercice précédent.

ii. Résultat financier

Le résultat financier des comptes consolidés ressort négatif à hauteur de (549) K€ au titre de cet exercice clos au 31 décembre 2023, contre (537) K€ au titre de l'exercice précédent.

iii. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel portant sur les comptes consolidés ressort négatif à (814) K€, contre un résultat négatif de (37) K€ au titre de l'exercice précédent.

iv. Impôt sur les résultats

L'impôt sur les résultats portant sur les comptes consolidés ressort négatif à hauteur de (1 570) K€, contre (1 670) K€ au titre de l'exercice précédent.

v. Résultat net de l'exercice après impôts

Le résultat net des entreprises intégrées est de 2 055 K€ au titre de cet exercice clos, contre 3 398 K€ euros au titre de l'exercice précédent.

La Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence est de 1 901 K€ au titre de cet exercice clos, contre 550 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net de l'ensemble des comptes consolidés représente un montant de 3 956 K€ euros au titre de cet exercice, contre 3 948 K€ euros au titre de l'exercice précédent.

Les intérêts minoritaires sont de 907 K€ au titre de cet exercice clos, contre 1 733 K€ au titre de l'exercice précédent.

Ainsi, le résultat net (part du groupe) ressort à 3 050 K€ euros au titre de cet exercice clos au 31 décembre 2023, contre 2 215 K€ euros au titre de l'exercice précédent

Il vous sera demandé de bien vouloir approuver les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2023 tels qu'ils vous ont été présentés aux termes du présent rapport.

**c) Activité et résultats de l'ensemble des filiales de la société, des filiales de la société et des sociétés qu'elle contrôle par branche d'activité (article C. com L.233-6; al 2) :**

**a. Pôle Promotion**

Vous trouverez ci-après une présentation de l'activité de la filiale CONSTRUCTA PROMOTION :

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante :

Le ralentissement très important de la commercialisation induit par les politiques monétaires de hausse des taux directeur a fortement impacté l'activité de la promotion immobilière.

Des projets ont dû être décalés, nous avons dû diminuer les prix sur certaines opérations et un grand nombre de projets qui était destiné à de la vente au détail a finalement été vendu en bloc (Aulnay Matisse, 470 Prado, Ste Marthe Ilot C).

Les normes environnementales et la volonté des municipalités de limiter l'artificialisation des sols sont aussi devenus des facteurs majeurs pour le secteur.

Sur 2023, nous avons constaté moins de tensions sur les coûts de construction et les matières premières avec toutefois un grand nombre de défaillances d'entreprises qui pour le moment n'ont pas impacté nos marges.

Notons que les frais financiers ont été multipliés par 4 en deux ans avec un Euribor qui était négatif et qui fleurte désormais avec les 4%.

Du point de vue de l'activité, nous avons lancé en travaux 725 logements sur les 6 opérations suivantes : Dijon carrière blanche 2, Paris 19, Aulnay Matisse, 470 Prado, Sainte Marthe C, La Presqu'île.

Nous avons livré 505 logements au total réparti sur 4 opérations Ilot AB, Le Bourget, la Porte Bleue, Blanc Mesnil.

Nous avons aussi livré l'hôtel du Carlton à Cannes qui était notre principal contrat en Assistance maîtrise d'ouvrage.

Sur le plan juridique :

CTA PROMO (venant aux droits de PARC PRADO radiée suite à liquidation en 2015) – programme le palladium / SDC& Divers copropriétaires : Un incident a été soulevé afin que certains copropriétaires qui n'avaient pas participé à l'expertise soient déclarés prescrits dans leur action. Cet incident a été plaidé le 14/11/2023.

#### Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le 31 décembre 2023, date de clôture du dernier exercice, il est à noter :

La CEPAC est désormais devenue associé minoritaire du groupe.

Un nouveau mode de gouvernance se met en place et nous travaillons avec notre partenaire pour trouver rapidement des synergies notamment sur des projets d'AMO, ou de développement d'opération immobilière

Sur le plan juridique :

- CTA PROMO / SCI FIMAGER : L'affaire sera plaidée à une audience du 22/05/2024.
- CTA PROMO (BIOT BACHETTES) / ONE WAY 4 ARCHITECTES + PHASSI ARCHITECTES : L'affaire a été plaidée le 15/02/2024 et est appelée à une audience du 11/04/2024.
- CTA PROMO (venant aux droits de PARC PRADO radiée suite à liquidation en 2015) – programme le palladium / SDC& Divers copropriétaires : Par ordonnance du 09/01/2024, le juge rejette notre demande. Nous avons donc réévalué la provision à 102K€.

#### **b. Pôle vente**

Vous trouverez ci-après une présentation de l'activité de la filiale 1964 :

#### Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice



Au cours de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante :

Sur 2023, la filiale de commercialisation a fait face à une conjoncture économique très défavorable et sans précédent. En effet, la hausse des taux des crédits immobiliers et du taux d'usure ainsi que l'accroissement des garanties bancaires nécessaires à l'obtention d'un crédit ont conduit à un gel des offres de prêts. Cela s'est traduit très rapidement par un arrêt de la commercialisation au niveau national, seuls les produits d'exceptions ont continué à s'écouler à l'exception de la Presqu'île qui est une opération à la Seyne-Sur-Mer, en co commercialisation avec Vinci.

Par ailleurs beaucoup de mandats signés ou en cours ont été annulés ou réduits dans leur périmètre, avec la réalisation de ventes en bloc et certains promoteurs externes ont ré internalisés la commercialisation ou décalés leursancements.

La filiale a profité de cette année de transition pour optimiser son organisation et se recentrer sur son cœur de métier : la commercialisation et l'accompagnement des promoteurs dans la définition de la stratégie Prix, Produit, Communication.

Des projets IT ont pu être menés, comme le changement du CRM Zoho.

Au niveau de l'activité, plusieurs lancements commerciaux ont été réalisés : 470 prado / M99 / Aulnay Matisse / La Pounche / La Presqu'île.

Des opérations sont devenues actables sur l'année 2023 : Aulnay Matisse / 470 prado / sainte marthe C / La Presqu'île / Dijon carrière blanche 2.

L'année a aussi permis d'écouler une grande partie du stock des opérations livrées sur l'année 2023 telles que : Blanc mesnil, Bourget Jaurès, Huningue Ilot A/B, La porte bleue.

Sur le plan juridique, je vous informe des litiges suivants :

1964 / LP Promotion et LP Californie : par décision du 05 juin 2023, le Tribunal de commerce de Paris rejette notre demande de sursis à statuer et renvoie l'affaire au 30 juin 2023 pour fixer un calendrier de procédure. Une première audience de procédure est intervenue le 22 septembre 2023 pour les conclusions adverses.

1964 / SCI Villa Paradisio M. SUNDE : suite à une audience de plaidoirie du 24 janvier 2023, un délibéré est rendu le 28 février 2023 et rejette l'ensemble des demandes à l'encontre de la Société. Aucun pourvoi en cassation n'ayant été formé, le dossier est archivé.

1964 / DECISIUM / Dossier Mme KHIAR : suite à un protocole signé le 5 septembre 2023 aux termes duquel nous nous engageons à indemniser Mme KHIAR à hauteur de 16.000 €, une ordonnance constatant le désistement d'instance a été rendu le 19 septembre 2023. Le dossier est archivé.

1964 / Mme BROUCARET : aucun rapport d'expertise n'a été rendu dans ce dossier.

#### Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le 31 décembre 2023, date de clôture du dernier exercice, il est à noter :

La stabilisation de l'inflation depuis le début de l'année laisse penser que les taux vont aller en diminuant sur 2024, ce qui favorisera notre activité.

Nous avons eu un très bon début d'année sur notre opération d'Aix-les-Bains qui était jusqu'alors préoccupante.

Toutes les grilles de prix sont en cours de mise à jour pour fluidifier les réservations dans les prochains mois et nous travaillons avec notre partenaire CEPAC pour réaliser des synergies rapidement sur cette activité.

1964 / LP Promotion et LP Californie : l'affaire est revenue le 22 mars 2024 pour nos conclusions.

1964 / Mme BROUCARET : nous sommes toujours dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise.

### c. Pôle Asset Management

Vous trouverez ci-après une présentation de l'activité de la filiale CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT :

#### Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Les principaux faits marquants de cette année 2023 sont :

- Intégration de nouveaux mandats permettant un développement du portefeuille d'actifs et l'intégration de nouveaux clients comme(ATLAND, AXA, TIKEHAU, PERIAL...)
- Plusieurs mandats importants ont été renouvelés (portefeuille La Française, NBIM).
- Sorties de plusieurs actifs suite à la cession (MAZAGRAN, GERSAN,...) ou perte de mandat (2 actifs NBIM, Tour Egée...)
- La société CAM a accompagné FORTRESS dans la cession de son portefeuille Topimmo auprès de Tikehau. La société a conservé la gestion de ce portefeuille sur 2023.

Au cours de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante :

Sur le plan juridique :

- CAM / Mme GAGNON : une ordonnance de référé déboute Mme GAGNON de ses demandes à notre encontre est rendue le 06/03/2023. Nous recevons un certificat de non-appel le 27/09/2023. Le dossier a été archivé.
- CAM / SCI TOUR LA VILLETTE : le client (SCI TOUR LA VILLETTE) n'a pas payé les factures n°8211105 du 12/01/2022 d'un montant de 16.746,32 € TTC et n°822086 du 31/01/2022 d'un montant de 5.768,18 € TTC. Notre mise en demeure étant restée infructueuse, nous sollicitons une requête en injonction de payer auprès du Tribunal Judiciaire de Paris. Le 23/03/2023, une ordonnance en injonction de payer est rendue à l'encontre du client. Le 20/04/2023, le Client fait opposition à l'ordonnance.
- CAM / ACTION SECURITE EUROPE PRIVEE (fournisseur SCI TOUR LA VILLETTE) : notre client n'ayant pas réglé les honoraires de son fournisseur, ce dernier assigne le client et CAM à une audience du 06/02/2024 aux fins de condamner TLV et CAM in solidum au paiement de ses honoraires.

#### Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le 31 décembre 2023, date de clôture du dernier exercice, il est à noter :

Aucun évènement important n'est survenu depuis le 1er janvier 2024.

Sur le plan juridique :

- CAM / SCI TOUR LA VILLETTE : L'affaire reviendra le 06/05/2024 pour communication de son acte d'opposition par la SCI TOUR LA VILLETTE.
- CAM / ACTION SECURITE EUROPE PRIVEE (fournisseur SCI TOUR LA VILLETTE) : La SCI TLV se serait rapprochée du prestataire pour régler ses

honoraires, l'affaire a fait l'objet d'un renvoi au 15/05/2024 pour faire le point sur les pourparlers.

- CAM / AIG + intervenants : L'expertise se poursuit.

#### d. Pôle SGP

Vous trouverez ci-après une présentation de l'activité de la filiale VICTOIRES HAUSSMANN SGP :

##### Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante :

- La société VHSGP a développé son engagement auprès des nations Unies avec la labélisation ISR de 2 nouveaux fonds GAIA et ULYSSE.
- Sur le fonds Gaïa, les premières levées de fonds ont été réalisées notamment auprès de FEI (75M€).
- Sur le fonds ULYSSE :
  - Une déclaration a été effectuée auprès de l'AMF le 6 mars 2023.
  - La 1ère acquisition a été réalisée par le fonds (Villa Garbo).
- En date du 5 juin 2023, en raison de capitaux propres inférieurs à plus de la moitié du capital social et afin de se conformer au ratio réglementaire prévu par l'article 6.2 de la recommandation AMF 2012-19, il a été décidé de l'augmentation du capital social d'une somme de 860.000,00€, pour le porter d'une somme de 655.000,00 € à 1.515.000,00 €, par élévation du montant nominal des 80 500 actions existantes de 8,14 € à 18,82 € avec maintien du droit préférentiel de souscription, suivi d'une diminution corrélative du capital social d'une somme de 860.000,00 € par imputation sur le report à nouveau, pour le porter d'une somme de 1.515.000,00 € à 655.000,00 €. La valeur nominale de chaque action suite à cette réduction passerait de 18,82€ à 8,14 €.
- Par décisions de l'associé unique en date du 31 juillet 2023, il a été décidé de renouveler le mandat du commissaire aux comptes avec effet rétroactif à compter de l'issue des décisions statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue des décisions statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2026.
- Sur le plan juridique :
- CDP-F - VHSGP & LHTP / INVESTISSEURS : La procédure est toujours en cours de conciliation. Il est à ce jour difficile de faire une analyse complète et précise du risque de condamnation de la société Victoires Haussmann SGP.

##### Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le 31 décembre 2023, date de clôture du dernier exercice, il est à noter :

- Plusieurs acquisitions ont été réalisées sur Génération 2 courant du mois de janvier 2024.

- En date du 15 janvier 2024, en raison de capitaux propres inférieurs à plus de la moitié du capital social et afin de se conformer au ratio réglementaire prévu par l'article 6.2 de la recommandation AMF 2012-19, il a été décidé de l'augmentation du capital social d'une somme de 600.000,00€, pour le porter d'une somme de 655.000,00 € à 1.255.000,00 €, par élévation du montant nominal de chaque action, suivi d'une diminution corrélative du capital social d'une somme de 600.000,00 €, pour le porter d'une somme de 1.255.000,00 € à 655.000,00 €.

**d) Evolution prévisible et perspectives d'avenir (C. com L.232-1 II) :**

Simplification de l'organigramme Groupe :

Dans le cadre de la simplification de l'organigramme du groupe, il sera envisagé de procéder à l'opération suivante :

- **Fusion entre les sociétés VICTOIRES HOLDING, BELLECHASSE et CONSTRUCTA :**

Notre société, la société VICTOIRES HOLDING, ainsi que les sociétés CONSTRUCTA, société anonyme au capital social de 1 540 000 euros, ayant son siège social sis 134 boulevard Haussmann 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 347 461 246 et BELLECHASSE, société par actions simplifiée au capital social de 3 697 500 euros, ayant son siège social sis 134 boulevard Haussmann 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 332 235 423, exercent toutes trois l'activité de Holding au sein du groupe Constructa.

BELLECHASSE détient 97,97% des actions composant le capital social de CONSTRUCTA. VICTOIRES HOLDING, quant à elle, détient 99,99 % des actions composant le capital social de BELLECHASSE. CONSTRUCTA détient une participation croisée minoritaire de 5,89% dans VICTOIRES HOLDING.

VICTOIRES HOLDING est à la tête du groupe d'intégration fiscale au sens de l'article 223 A du CGI dont sont (notamment) membres les sociétés BELLECHASSE et CONSTRUCTA.

Ainsi, dans un souci de rationalisation des coûts et simplification des structures juridiques du groupe auquel appartiennent ces trois sociétés, sans préjudice des décisions réservées du Conseil d'Administration conformément à l'article 16.6 des statuts, il sera envisagé de procéder à une opération de fusion entre VICTOIRES HOLDING, BELLECHASSE et CONSTRUCTA qui interviendra au cours de l'exercice 2024.

CONSTRUCTA détenant une participation minoritaire croisée dans la société VICTOIRES HOLDING, il conviendra de la dénouer concomitamment aux opérations de fusion.

## **VII- CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Nous allons vous donner lecture du rapport spécial de votre Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

**VIII- ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

Nous vous précisons qu'aucun mandat de dirigeant ou de Commissaire aux Comptes n'est arrivé à expiration.

Rémunération des membres du Conseil d'Administration

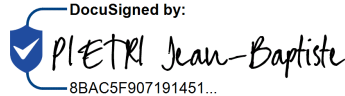
Nous vous proposons de fixer le montant annuel des jetons de présence du Conseil pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 à 12 800 €, soit un montant de 800 € par administrateur pour chaque Conseil d'administration auquel il aura été présent.


En conclusion, nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous vouliez bien donner à votre Conseil d'administration quitus de sa gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et vous invitons à vous prononcer sur les résolutions qui vont être soumises à votre vote.

Fait à PARIS  
Le 15 mai 2024

Jean-Baptiste PIETRI  
Président

DocuSigned by:  
  
8BAC5F907191451...

DocuSigned by:  
 PIETRI Jean-Baptiste  
8BAC5F907191451...

# COMPTES CONSOLIDÉS BELLECHASSE

31 DECEMBRE 2023

## BILAN CONSOLIDÉ

Montants en milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
<b>Immobilisations incorporelles</b>	1	854	891
Dont Ecart d'acquisition	1	152	179
<b>Immobilisations corporelles</b>	2	560	666
<b>Immobilisations financières</b>	3	936	801
<b>Titres mis en équivalence</b>	4	2 293	1 735
<b>Actif immobilisé</b>		<b>4 642</b>	<b>4 094</b>
<b>Stocks et en-cours</b>	5	85 921	87 207
<b>Clients et comptes rattachés</b>	6	109 119	110 174
<b>Autres créances et comptes de régularisation (1)</b>	7	32 540	76 290
<b>Disponibilités</b>	8	20 468	15 721
<b>Total Actif</b>		<b>252 690</b>	<b>293 487</b>

Montants en milliers d'euros (K€)		31/12/2023	31/12/2022
		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
<b>Capital</b>		3 698	3 698
<b>Primes liées au capital</b>		4	4
<b>Réserves et résultat de l'exercice (2)</b>		24 280	21 216
<b>Capitaux propres</b>	9	27 981	24 918
<b>Intérêts minoritaires</b>		2 866	3 062
<b>Provisions pour risques et charges</b>	10	1 261	1 036
<b>Dettes financières</b>	11	59 179	52 518
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	12	53 248	66 424
<b>Autres dettes et comptes de régularisation (3)</b>	13	108 155	145 530
<b>Total Passif</b>		<b>252 690</b>	<b>293 487</b>

(1) Dont Impôts différés actifs de 1 236 K€ contre 2 013 K€ l'année précédente

(2) Dont résultat de l'exercice de 3 050 K€ contre 2 215 K€ l'année précédente

(3) Dont Impôts différés passifs de 1 251 K€ contre 1 468 K€ l'année précédente

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Montants en milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	II	99 214	117 746
Production stockée	III	(66 833)	(78 830)
Autres produits d'exploitation		2 002	1 219
Achats consommés	III	64 436	39 919
Charges de personnel		(17 503)	(18 875)
Autres charges d'exploitation		(74 642)	(54 475)
Impôts et taxes		(599)	(705)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (1)		(1 059)	(329)
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA</b>	<b>IV</b>	<b>5 016</b>	<b>5 670</b>
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition		(28)	(28)
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA</b>		<b>4 989</b>	<b>5 642</b>
Résultat financier	V	(549)	(537)
Résultat exceptionnel	VI	(814)	(37)
Impôts sur les résultats	VII	(1 570)	(1 670)
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>		<b>2 055</b>	<b>3 398</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		1 901	550
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>3 956</b>	<b>3 948</b>
Intérêts minoritaires		907	1 733
<b>Résultat net (part du groupe)</b>		<b>3 050</b>	<b>2 215</b>

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

## TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

Montants en milliers d'euros (K€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>3 956</b>	<b>3 948</b>
Elimination des amortissements et provisions	587	196
Elimination de la variation des impôts différés	560	1 101
Elimination des plus ou moins values de cession	188	(94)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	(1 901)	(550)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	365	-
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>3 755</b>	<b>4 600</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	253
Variation des stocks liée à l'activité	1 286	33 558
Variation des créances liées à l'activité	44 472	(47 296)
Variation des dettes liées à l'activité	(50 956)	14 017
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>(1 443)</b>	<b>5 132</b>
Acquisition d'immobilisations	(726)	(765)
Cession d'immobilisations	87	2
Incidence des variations de périmètre	167	682
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>(471)</b>	<b>(81)</b>
Dividendes versés aux minoritaires	-	(415)
Augmentations (réductions) de capital	-	208
Emissions d'emprunts	9 709	2 067
Remboursements d'emprunts	(11 585)	(11 026)
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>(1 876)</b>	<b>(9 167)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(3 789)</b>	<b>(4 116)</b>
Trésorerie d'ouverture	(7 763)	(3 647)
Trésorerie de clôture	(11 552)	(7 763)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(3 789)</b>	<b>(4 116)</b>

La trésorerie de clôture présente un solde créditeur de 11 552 K€ correspondant aux :

- Disponibilités pour 20 468 K€ ;
- Concours bancaires négatifs pour (32 020) K€.

La trésorerie passive se rapporte à des lignes de crédit d'accompagnement assimilées à des découverts bancaires autorisés et accordées par la SOCFIM pour la réalisation des projets en cours. Ces crédits d'accompagnement sont remboursés dans une durée maximale de 36 mois.

## TABLE DES MATIERES

<b>BILAN CONSOLIDÉ .....</b>	<b>1</b>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ .....</b>	<b>2</b>
<b>TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE .....</b>	<b>3</b>
<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>6</b>
FAITS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE .....	6
ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE .....	7
<b>MÉTHODES COMPTABLES .....</b>	<b>8</b>
BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS.....	8
MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	8
PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....	9
INFORMATION SECTORIELLE .....	12
CONVERSION DES OPÉRATIONS EN DEVISE .....	12
ÉCARTS D'ACQUISITION.....	13
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....	14
IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	14
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES .....	14
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES .....	15
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE.....	15
STOCKS ET EN-COURS.....	15
CONTRATS À LONG TERME.....	16
CRÉANCES ET DETTES .....	16
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT .....	16
DISPONIBILITÉS.....	16
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS DE RETRAITES .....	17
DETTES ET COÛT D'ÉMISSION DES EMPRUNTS.....	17
IMPÔTS DIFFÉRÉS .....	17
CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS .....	18
<b>CHANGEMENTS COMPTABLES .....</b>	<b>19</b>
<b>VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE.....</b>	<b>20</b>

<b>NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ.....</b>	<b>21</b>
Note 1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....	21
Note 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	21
Note 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES .....	22
Note 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE.....	23
Note 5 - STOCKS ET EN-COURS.....	23
Note 6 - CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS .....	24
Note 7 - AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION.....	24
Note 8 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS.....	25
Note 9 - CAPITAUX PROPRES.....	26
Note 10 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES.....	26
Note 11 - DETTES FINANCIERES.....	27
Note 12 - FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS .....	27
Note 13 - AUTRES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION.....	27
<b>NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ.....</b>	<b>29</b>
Note I - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT .....	29
Note II - CHIFFRE D'AFFAIRES .....	29
Note III - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS .....	29
Note IV – RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORT ET DÉPRECIATIONS DES ÉCARTS D'ACQUISITION.....	31
Note V – RÉSULTAT FINANCIER .....	31
Note VI - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL.....	31
Note VII - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES.....	32
<b>AUTRES INFORMATIONS.....</b>	<b>33</b>
Note A - EFFECTIF .....	33
Note B - RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE .....	33
Note C - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES.....	33
Note D - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN .....	34
Note E - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE.....	34

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-1

BELLECHASSE et ses filiales constituent un groupe opérant dans le secteur de l'immobilier. Les sociétés du groupe sont toutes en France.

Les comptes consolidés ont été établis pour l'exercice de 12 mois clos au 31 décembre 2023.

### FAITS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE

Les principaux faits marquants de l'exercice 2023 sont :

- La création de 3 nouvelles sociétés :
  - La SCCV TOUR ROXANE au 05/04/2023 intégrée à 100% ;
  - La SCCV NANTERRE DIDEROT au 13/07/2023 intégrée à 100% ;
  - La SAS CONSTRUCTA SERVICES au 27/04/2023 intégrée à 99,99%.
  
- La liquidation des 6 entités suivantes :
  - La SA CONSTRUCTA SUISSE au 03/03/2023 ;
  - LA SCCV Aix Bord du lac 1 au 15/09/2023 ;
  - La SCI PERIER au 20/11/2023 ;
  - La SCI LES STRELISIAS au 24/11/2023 ;
  - La SCI MS ESPACE NEDELEC au 24/11/2023 ;
  - La SCCV MONTICELLI au 24/11/2023.
  
- L'absorption par transmission universelle de patrimoine des entités suivantes :
  - La SCCV GOELETTE 2 - ILOT A2 et la SCCV NEDELEC 3 vers la SAS FONCIER PRO au 31/10/2023 ;
  - La SAS FONCIER PRO vers la SAS BELLECHASSE au 09/11/2023 ;
  - La SCCV EVRY BOIS SAUVAGE 2&3 et la SCCV AULNAY B vers la SARL LES TERTRES au 30/10/2023 ;
  - La SCCV 43 ALLÉE DES PINS vers la SCCV VERDUN au 06/11/2023 ;
  - La SAINT MARTIN 3 vers la SCCV AIX BORD DU LAC 4 au 21/11/2023.
  
- A la clôture de l'exercice 2023, huit 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	Remboursement à partir de 2023
Banque Palatine	1 700 K€	72 mois	27/05/2020	27/05/2026	Remboursement à partir de 2022
La banque Postale	2 000 K€	72 mois	15/05/2021	15/05/2027	Remboursement à partir de 2023
La banque Postale	1 700 K€	72 mois	15/06/2020	15/06/2026	Remboursement à partir de 2022
SOCFIM	4 600 K€	72 mois	29/04/2021	29/04/2027	Remboursement à partir de 2023
SOCFIM	3 400 K€	72 mois	09/06/2020	09/06/2026	Remboursement à partir de 2022
Caisse d'Epargne	2 000 K€	72 mois	14/04/2021	14/04/2027	Remboursement à partir de 2023
CEPAC	1 700 K€	72 mois	28/05/2020	28/05/2026	Remboursement à partir de 2022

#### ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Le Groupe a engagé le 8 novembre 2023 des discussions exclusives avec la CEPAC pour un rapprochement stratégique entre les 2 structures afin d'accompagner le développement du Groupe au service de la ville et de ses habitants.

Ces discussions ont abouti le 2 février 2024 à une acquisition de la CEPAC de 33,33% du capital social de Victoires Holding, dont le capital est détenu par la famille Pietri, actionnaire historique du Groupe CONSTRUCTA.

## 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 SAS SAINT OUEN GABRIEL PERI, SCCI SAINT OUEN 2, SCCV LA VALERIANE, M99 et SCCV ROUTE DES BOYERS aura lieu le 31/12/2024.

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 dans la page suivante présente les sociétés du Groupe BELLECHASSE.

### Légende :

- 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 2023	% d'intérêt 2023	% de contrôle 2022	% d'intérêt 2022
1002	SAS	BELLECHASSE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	33223542300073	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1003	SA	CONSTRUCTA	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	34746124600071	31.12	IG	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
1004	SAS	CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	42438722300011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1005	SAS	1964 (Ex : CONSTRUCTA VENTE)	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	6580582200270	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1006	SAS	CONSTRUCTA PROMOTION	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	43286372800056	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1008	SARL	FINIMMO	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	32398098700057	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1012	SAS	MSC HOLDING	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	41363006200029	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1021	SAS	SUEDE SAS	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	42233056300046	31.12	IG	99,60%	99,60%	99,60%	99,60%
1040	SCI	VIRGINIA	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	49344892200036	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1046	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC-2	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	51813560300042	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 2ème	42363120900040	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1068	SCCV	ROUEN RIVE GAUCHE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	52201499200013	31.12	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
1069	SCCV	LABUIRE F13	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	52360449400048	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1074	SCCV	MICHEL GACHET	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	53185181400024	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1080	SCCV	ANATOLE FRANCE	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	53808460900055	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1083	SCCV	SCCV AIX-BORD DU LAC- 3	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	53800016700030	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1084	SAS	TERRES AUSTRALES	Place Estrangin Pastré, 13006 Marseille 6ème	53793441600018	31.12	ME	16,30%	16,30%	16,30%	16,30%
1089	SAS	SAS CORNICHE DU BOIS SACRÉ	2313 Boulevard de la Défense, 92000 Nanterre	53998742000038	31.12	ME	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
1095	SCCV	LA BARQUIÈRE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15ème	79057200200034	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1102	SCCV	VERDUN	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	79289574000027	31.12	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
1106	SAS	BSA MDB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	79437134400019	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1117	SCCV	ILOT 3 VL	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	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 2ème	79940130200028	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1124	SARL	LES TERTRES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	49952919600028	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1125	SAS	PORTE MARINE 3	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	80130987300025	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1126	SCCV	MAURICE BLANC 1	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80126178500027	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1127	SCCV	MAURICE BLANC 2	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80126187600024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1128	SCCV	MAURICE BLANC 3	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80124362700024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1130	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC 4	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	80537768600037	31.12	IG	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1132	SARL	LMVB 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	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 2ème	79770168700031	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1135	SCCV	CAMOINS	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	80948360500022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1139	SAS	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	81296516800014	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1141	SCCV	LA CRIQUE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15ème	81773546700026	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1148	SCI	GRAND RADE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	48153933600034	31.12	IG	70,00%	69,99%	70,00%	69,99%
1156	SNC	SNC BAUME LOUBIERE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	81925718900020	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1158	SNC	LOU PISTOU	22 Rue Joseph Clerissy, 13012 Marseille	81914436100014	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1161	SCCV	SCCV SAINTE MARTHE ILOT D	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	82114926700022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1162	SCCV	SCCV SAINTE MARTHE ILOT C	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	82114921800025	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1163	SNC	SARCELLES LOT 16	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82077453700014	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1165	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC 5	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	82388587600032	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1166	SCCV	ILOT B5	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	82426613400025	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1169	SCCV	SCCV RSS RE 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%	99,99%
1174	SCCV	GAGNY GENERAL LECLERC	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82937516100017	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1175	SCCV	ANNEMASS ILOT BERNARD	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	83276974900025	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

1180	SCCV	ALFORTVILLE BAIGNADE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83374068100014	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1181	SCCV	SCCV DIJON CARRIERE BLANCHE 1	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	83319647000037	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1182	SCCV	ILOT AB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83364735700031	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1183	SCCV	SARCELLES LOT 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83373676200018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1185	SCCV	MONTREUIL 25 PARMENTIER	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84309320400017	31.12	IG	55,00%	54,99%	55,00%	54,99%
1186	SCCV	SCCV DIJON ARSENAL CENTRE 5	34/36 rue Antoine Primat, 69100 Villeurbanne	84142441900031	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1187	SCCV	SCCV EVRY BOIS SAUVAGE 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84161399500015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1193	SCCV	ILOT E	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84323449300016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1194	SCCV	BOURGET JAURES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84440963100018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1197	SCCV	SCCV NOISY LE GRAND MEDERIC	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	84322475900020	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1198	SCCV	JULES RENARD	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84916528700012	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1199	SCCV	LA PORTE BLEUE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84916765500018	31.12	IG	51,00%	50,99%	51,00%	50,99%
1200	SCCV	SCCV DIJON CARRIERE BLANCHE 2	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	85082266900030	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1204	SCCV	ILOT C	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	85182247800018	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1205	SCCV	ILOT F	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	85182249400015	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1206	SCCV	DEZOBRY	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85173976300015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1207	SCCV	BIS PEBRE	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenç, 13002 Marseille 2ème	85195929600019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1208	SCCV	PRADO	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenç, 13002 Marseille 2ème	85191871400011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1209	SCCV	SCCV CAMP DE LA LUNE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85193693000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1212	SCCV	JEAN ROSTAND	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	87835715100017	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1213	SCCV	LGM MADRAGUE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	88003349300011	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1214	SCCV	SCCV SAINT OUEEN GRAND ANGLE	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	88101264500027	31.12	ME	40,00%	39,99%	40,00%	39,99%
1215	SCCV	VALLON REGNY BE5	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	88379914000016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1216	SCCV	MESNIL DEVAUX	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88350526500016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1217	SCCV	BOURGET 2	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88783229300013	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1218	SCCV	PARIS 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88946204000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1372	SCCV	AULNAY U	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	90816701800013	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1376	SCCV	Aulnay Matisse	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440483500011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1377	SCCV	La Pounche	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	91471755800011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1378	SCCV	Princet	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440635000019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1219	SAS	CONSTRUCTA SERVICES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	95193312600017	31.12	IG	99,99%	99,99%	0,00%	0,00%
1379	SCCV	TOUR ROXANE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	95101832400016	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%
1382	SCCV	NANTERRE DIDEROT	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	97787156500015	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%

\*Méthode de consolidation appliquée.

## 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 DEVISE

*Règlement ANC 2020-01 art. 282-21*

### **1) Monnaie de fonctionnement et monnaie de présentation des comptes**

*Règlement ANC 2020-01 art. 272-15*

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

### **2) Transactions et soldes**

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

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

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

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

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

### 3) Conversion des comptes des filiales en devises

*Règlement ANC 2020-01 art. 282-21*

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

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

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

#### ÉCARTS D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

## AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

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

## IMMOBILISATIONS CORPORELLES

*Règlement ANC 2020-01 art. 282-2*

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

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

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

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

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

- Constructions : entre 5 et 95 ans suivant les composants concernés.
  - Gros œuvre – immeuble haussmannien 95 ans
  - Gros œuvre – autres 55 ans
  - Façades – immeuble haussmannien 40 ans
  - Façades – autres 20 ans
  - Installations générales et techniques – haussmannien 20 ans
  - Installations générales et techniques – autres 15 ans
  - Agencements intérieurs – haussmannien 15 ans
  - Agencements intérieurs – autres 5 ans
- Autres immobilisations corporelles : entre 5 et 10 ans.

## DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

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

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

Les écarts d'acquisition dont la durée d'utilisation est non limitée sont testés au moins une fois par exercice. Les autres immobilisations sont testées lorsqu'il existe un indice de perte de valeur à la clôture des comptes.

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

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

## TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Les titres mis en équivalence correspondent à la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice, déterminés conformément aux méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés. La variation des capitaux propres retraités des entités consolidées par mise en équivalence, de quelque nature qu'elle soit, augmente ou diminue donc la valeur des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice précédent.

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

Lorsque la quote-part de l'entité détentrice des titres dans les capitaux propres d'une entité dont les titres sont mis en équivalence devient négative, celle-ci est retenue normalement pour une valeur nulle. Cependant, dans le cas où l'entité détentrice des titres a l'obligation légale ou implicite de ne pas se désengager financièrement de sa participation dans l'entité en question, la partie négative des capitaux propres est portée dans la rubrique des provisions. Cette provision est ajustée à la clôture de chaque exercice en fonction de la quote-part dans les capitaux propres de l'entité mise en équivalence

## 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.

Les comptes bancaires des mandants gérés par le Groupe dans le cadre de son activité administration de biens font l'objet d'un reclassement dans le poste « Autres créances et comptes de régularisation » conformément à la recommandation n° 2017-01 de l'ANC, les opérations de gestion des comptes bancaires et sous-comptes réalisées par le syndic de copropriété pour le compte d'un syndicat de copropriété sont comptabilisées dans un compte de tiers.

S'agissant de fonds qui n'appartiennent pas au patrimoine du syndic mais celui du patrimoine de la copropriété, ces opérations sont comptabilisées dans les comptes de tiers "Débiteurs et créditeurs divers" du syndic de copropriété.

## 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.

## 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.

À la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle réforme de retraite, l'âge de départ à la retraite pris en compte dans le calcul de la provision pour indemnités de départ à la retraite est passé à 65 ans à partir de cette clôture.

Les hypothèses retenues pour l'évaluation de l'indemnité de départ à la retraite sont :

- Calcul basé sur le salaire au 31/12/2023 ;
- Calcul retenant les droits accumulés en fin de carrière ;
- Taux d'actualisation de 3,50% ;
- Taux d'augmentation des salaires de 1,5% ou 2,5% selon l'âge et la catégorie ;
- Age de départ à la retraite : 65 ans pour l'ensemble des catégories ;
- Le turnover est estimé à entre 1% et 25% par catégorie d'âge.

## 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

*Néant*

## VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Règlement ANC 2020-01 art. 282-7

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

- La SCCV TOUR ROXANE au 05/04/2023 ;
- La SCCV NANTERRE DIDEROT au 13/07/2023 ;
- La SAS CONSTRUCTA SERVICES au 27/04/2023.

L'incidence des sorties de périmètres liées aux liquidations des sociétés représente un montant de (90) K€ dans les réserves consolidées. Elle se répartit de la manière suivante :

- La SA CONSTRUCTA SUISSE pour (80) K€ ;
- La SCI PERIER pour (0) K€ ;
- La SCI LES STRELISIAS pour : (6) K€ ;
- La SCI MS ESPACE NEDELEC pour (0) K€ ;
- LA SCCV Aix Bord du lac 1 pour : (4) K€ ;
- La SCCV MONTICELLI pour 1 K€.

Durant l'exercice fiscal 2023, il y a eu 5 transmissions universelles de patrimoine. Ces restructurations n'ont pas eu d'incidence significative sur les réserves consolidées :

- La cession de la SCCV GOELETTE 2 - ILOT A2 et la SCCV NEDELEC 3 à la SAS FONCIER PRO puis leur absorption par transmission universelle de patrimoine au 31/10/2023 ;
- La cession de la SAS FONCIER PRO à la SAS BELLECHASSE puis son absorption par transmission universelle de patrimoine au 09/11/2023 ;
- La cession de la SCCV EVRY BOIS SAUVAGE 2&3 et la SCCV AULNAY B à la SARL LES TERTRES puis leur absorption par transmission universelle de patrimoine au 30/10/2023 ;
- La cession de la SCCV 43 ALLÉE DES PINS à la SCCV VERDUN puis son absorption par transmission universelle de patrimoine au 06/11/2023 ;
- La cession de la SCCV SAINT MARTIN 3 vers la SCCV AIX BORD DU LAC 4 puis son absorption par transmission universelle de patrimoine au 21/11/2023.

À la suite de l'absorption par transmission universelle de patrimoine de la SAS FONCIER PRO, les titres de la SCCV ROUEN RIVE GAUCHE et de la SCCV CŒUR DE VILLE détenus par FONCIER PRO sont transférés chez BELLECHASSE.

## NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

### Note 1 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(K€)	31/12/2022	Entrées	Sorties	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2023
Concessions brevets et droits similaires brevets licences	3 136	194	(545)	-	-	11	2 795
Immobilisations incorporelles en cours	10	104	-	-	-	(11)	103
Ecarts d'acquisition	667	-	-	-	-	-	667
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>3 812</b>	<b>298</b>	<b>(545)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 565</b>
Amortissements concessions brevets & droits similaires	(2 433)	-	-	(306)	544	-	(2 196)
Amortissement écarts d'acquisition	(487)	-	-	(28)	-	-	(515)
<b>Total des amortissements immobilisations incorporelles</b>	<b>(2 921)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(334)</b>	<b>544</b>	<b>-</b>	<b>(2 711)</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles nettes</b>	<b>891</b>	<b>298</b>	<b>(545)</b>	<b>(334)</b>	<b>544</b>	<b>-</b>	<b>854</b>

Les écarts d'acquisition sont constitués ainsi :

Poste en K€	Écart d'acquisition brut au 31/12/2023
SAS Bellechasse	276
SAS MSC Holding	391
<b>Total</b>	<b>667</b>

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.

### Note 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Poste en milliers d'euros (K€)	31/12/2022	Entrées	Sorties	Dotations	Reprises	31/12/2023
Autres immobilisations corporelles	1 940	14	(446)	-	-	1 508
Matériel de bureau	1 211	40	(336)	-	-	915
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>3 152</b>	<b>135</b>	<b>(864)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 423</b>
Amortissements des autres immobilisations corp.	(1 514)	-	-	(80)	446	(1 148)
Amortissements du matériel de bureau	(971)	-	-	(80)	336	(715)
<b>Total des amortissements immobilisations corporelles</b>	<b>(2 485)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(160)</b>	<b>782</b>	<b>(1 863)</b>
<b>Total des immobilisations corporelles nettes</b>	<b>666</b>	<b>135</b>	<b>(864)</b>	<b>(160)</b>	<b>782</b>	<b>560</b>

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 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(K€)	Variations de						31/12/2023
	31/12/2022	périmètre	Augmentation	Diminution	Dotation	Reprise	
Titres de participation	647	99	2	(101)	-	-	647
Créances rattachées à des participations	297	-	21	(5)	-	-	313
Prêts, cautionnements et autres créances	176	-	271	(137)	-	-	311
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>1 120</b>	<b>99</b>	<b>295</b>	<b>(243)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 271</b>
Dépréciations sur titres de participation	(22)	-	-	-	-	-	(22)
Dépréciations des créances rattachées à des participations	(297)	-	-	-	(21)	5	(313)
<b>Total des dépréciations des immobilisations financières</b>	<b>(319)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>5</b>	<b>(335)</b>
<b>Total des immobilisations financières nettes</b>	<b>801</b>	<b>99</b>	<b>295</b>	<b>(243)</b>	<b>(21)</b>	<b>5</b>	<b>936</b>

Les titres de participations sont constitués ainsi :

Poste en K€	% de détention	Valeur brute des titres	Dépréciations sur titres	Valeur nette des titres	Capitaux propres avant résultat	Résultat
SAS Victoire Holding	5,98%	520	-	520	7 734	777
SCI Phyteas invest	10,00%	5	-	5	NS	NS
Galian	NS	99	-	99	NS	NS
Yoco investment holding	5,00%	23	(23)	-	NS	NS
<b>Total des titres de participation</b>		<b>647</b>	<b>(23)</b>	<b>624</b>		

Le groupe BELLECHASSE possède des titres de participations sur la société YOCO INVESTMENT HOLDING pour 23 K€. Au 31 décembre 2023, les titres de participations sont dépréciés à 100 %.

Les prêts, cautionnements et autres créances financières sont repartis ainsi :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Autres prêts, dépôts et cautionnements	310	167
Prêts "1% logements"	-	8
Autres titres immobilisés	1	1
<b>Total des prêts, cautionnements et autres créances</b>	<b>311</b>	<b>176</b>

## 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
SCCV Virginia	30%		0	0	(0)
SCCV Labuire F13	20%	0	-	3	(3)
SCCV Michel Gachet	20%	0	-	0	-
SCCV Anatole France	20%	0	-	0	(0)
SAS Terres Australes	16%	123	-	164	(40)
SAS Corniche du Bois Sacré	49%	-	248	(20)	(227)
SCCV La Barquière	30%	-	2	(1)	(1)
SCCV Ilot 3 VL	49%	1	-	0	0
SCCV Librilla	30%	-	1	0	(1)
SCCV L'Amarrage 2013	40%	-	72	(68)	(4)
SAS ANR Financial Service	40%	230	-	77	153
SCCV La Crique	20%	0	-	0	-
SCCV Lou Pistou	49%	0	-	0	-
SCCV Annemass Ilot Bernard	20%	-	40	(35)	(4)
SCCV Ilot AB	20%	692	-	(104)	796
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	49%	261	-	0	261
SCCV Noisy Le Grand Mederic	49%	127	-	14	113
SCCV LGM Madrague	20%	-	8	0	(8)
SCCV Saint Ouen Grand Angle	40%	859	-	0	859
<b>Total des immobilisations brutes</b>		<b>2 293</b>	<b>370</b>	<b>29</b>	<b>1 895</b>

## Note 5 - STOCKS ET EN-COURS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Opérations de construction vente	86 096	87 658
<b>Total des en-cours de production de biens</b>	<b>86 096</b>	<b>87 658</b>
Opérations de construction vente	303	1 874
Opérations de marchand de biens	1 356	359
<b>Total des stocks de produits finis</b>	<b>1 660</b>	<b>2 232</b>
<b>Stocks et en-cours (Valeur brute)</b>	<b>87 756</b>	<b>89 891</b>
Dépréciations des en-cours	(1 683)	(2 628)
Dépréciations des stocks de produits finis	(152)	(55)
<b>Stocks et en-cours (Valeur nette)</b>	<b>85 921</b>	<b>87 207</b>

## Note 6 - CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients	104 055	106 464
Clients douteux	455	303
Clients, factures à établir	4 988	3 710
Dépréciations des créances client	(379)	(303)
<b>Total des clients et comptes rattachés</b>	<b>109 119</b>	<b>110 174</b>

## Note 7 - AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Créances fournisseurs	1 357	2 179
Organismes sociaux et avances au personnel	147	169
Impôts différés - actif	1 236	2 013
Etat - TVA et autres Impôt et taxes	12 181	30 741
Créances C/C*	6 282	3 959
Charges constatées d'avance	670	667
Créances diverses	860	698
Créances sur fonds mandants	9 806	35 865
<b>Total des autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>32 540</b>	<b>76 290</b>

\* Correspond aux C/C des entités non consolidés et des mises en équivalence.

Les impôts différés actifs sont repartis ainsi :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Report fiscaux déficitaires	1 116	1 713
Retraitements des engagements retraite	82	85
Retraitements des écarts de conversion et provision de change	-	16
Marge sur la cession du terrain Suède à La Porte Bleue	39	199
<b>Total des impôts différés actif</b>	<b>1 236</b>	<b>2 013</b>

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	377	740	-	1 116
Marge sur la cession du terrain Suède à Porte Bleue	39	-	-	39
Retraitements de consolidation et différences temporaires	-	-	82	82
<b>Total des impôts différés actif</b>	<b>415</b>	<b>740</b>	<b>82</b>	<b>1 236</b>

L'impôt différé sur les reports déficitaires est essentiellement constitué par celui de MSC HOLDING. 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 8 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

### 1. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Néant

### 2. DISPONIBILITÉS

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Sociétés Consolidées	2 476	2 557
Contrat de promotion immobilière	17 992	13 164
<b>Total des disponibilités</b>	<b>20 468</b>	<b>15 721</b>

## Note 9 - CAPITAUX PROPRES

Poste en K€	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat net (Part du groupe)	Autres	Capitaux propres (Part du groupe)
<b>Capitaux propres au 31/12/2022</b>	<b>3 698</b>	<b>4</b>	<b>18 976</b>	<b>2 215</b>	<b>26</b>	<b>24 918</b>
Affectation du résultat N-1	-	-	2 215	(2 215)	-	-
Résultat	-	-	(0)	3 050	-	3 050
Ecart de conversion	-	-	10	(0)	-	10
Autres variations	-	-	29	-	(26)	3
<b>Capitaux propres au 31/12/2023</b>	<b>3 698</b>	<b>4</b>	<b>21 230</b>	<b>3 050</b>		<b>27 981</b>

Le capital du Groupe est composé des 85 000 actions de la société BELLECHASSE d'une valeur nominale de 43.50 € chacune en début et fin d'exercice 2023. Elles sont toutes de la même catégorie et intégralement libérées.

La répartition du capital social de la société BELLECHASSE est la suivante :

Composition du capital	31/12/2023
VICTOIRES HOLDING	84 989
Personnes physiques	11
<b>Nombre total</b>	<b>85 000</b>

## Note 10 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Poste en K€	31/12/2022	Dotations	Reprises	Reclassements	Variations de périmètre	31/12/2023
Provisions pour engagements de retraite	339	24	(33)	-	-	331
Provisions pour risques et pertes	389	340	(189)	-	20	561
Provisions pour pertes de change	66	-	(66)	-	-	-
Autres provisions	242	-	-	128	-	370
<b>Total des provisions</b>	<b>1 036</b>	<b>365</b>	<b>(287)</b>	<b>128</b>	<b>20</b>	<b>1 261</b>

## Note 11 - DETTES FINANCIERES

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires	2 406	2 525
Emprunts auprès établissements de crédit	24 605	26 058
Concours bancaires (trésorerie passive)	32 020	23 484
Autres emprunts et dettes assimilées	99	95
Intérêts courus sur emprunts	49	356
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>59 179</b>	<b>52 518</b>

La maturité des emprunts obligataires, des emprunts auprès des établissements de crédit et de la trésorerie passive se présente comme suit :

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts obligataires	800	1 606		2 406
Emprunts auprès établissements de crédit	8 932	13 086	2 588	24 605
Concours bancaires (trésorerie passive)	15 319	16 701		32 020
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>25 051</b>	<b>31 393</b>	<b>2 588</b>	<b>59 031</b>

La trésorerie passive se rapporte à des lignes de crédit d'accompagnement assimilées à des découverts bancaires autorisés et accordés par la SOCFIM pour la réalisation des projets en cours. Ces crédits d'accompagnement sont remboursés dans une durée maximale de 36 mois.

Elle est notamment portée par les sociétés suivantes :

- SCCV 470 PRADO (8 890) K€ ;
- SCCV AULNAY MATISSE (7 392) K€ ;
- SAS SUEDE (6 659) K€ ;
- SCCV AIX BORD DU LAC 5 (4 496) K€ ;
- SCCV 12 BIS PEBRE (3 477) K€.

Le montant des intérêts courus bancaires est de (349) K€.

## Note 12 - FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	53 248	66 424
<b>Total des fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>53 248</b>	<b>66 424</b>

## Note 13 - AUTRES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Avances acomptes reçus sur commandes	402	207
Dettes sociales	4 272	4 367
Dettes fiscales	17 115	37 273
Comptes courants créditeurs	4 104	6 616
Produits constatés d'avance	72 300	61 277
Dettes diverses	155	(75)
Dettes sur fonds mandants	9 806	35 865
<b>Autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>108 155</b>	<b>145 530</b>

Les dettes fiscales sont réparties ainsi :

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Dettes fiscales (hors IS)	15 857	35 805
Impôts différés - passif	1 251	1 468
Etat - impôts sur les bénéfices	7	-
<b>Total des dettes fiscales</b>	<b>17 115</b>	<b>37 273</b>

Les impôts différés passifs correspondent essentiellement aux contrats à l'avancement.

## 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 2023 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€	31/12/2023	31/12/2022
Commercialisation	2 318	3 322
SAS Constructa Promotion	9 537	10 917
Asset management et études	14 424	15 590
Activité MDB vente et location de bureaux	-	440
Activité construction vente	70 690	84 525
Dont SAS Suède	4 176	5 333
Gestion de portefeuille	1 006	1 206
Divers (essentiellement refacturation de frais)	1 239	1 747
<b>Total</b>	<b>99 214</b>	<b>117 746</b>

### Note III - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS

La production stockée et les achats consommés concernent principalement les contrats à l'avancement dans le cadre des programmes immobiliers. Il se ventile comme suit :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Production stockée	(66 833)	(78 830)
Achats consommés	64 436	39 919
<b>Total</b>	<b>(2 396)</b>	<b>(38 911)</b>

La production stockée et les achats consommés se ventilent comme suit :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
SAS Constructa Promotion	-	(54)
SAS Suède	(1 842)	(2 428)
SAS Tour La Marseillaise	33	40
SCCV 43 Allée Des Pins	-	33
SAS BSA MDB	-	(400)
SAS Porte Marine 3	-	(65)
SCCV Maurice Blanc 3	3	(534)
SCI Labuire C11	-	(28)
SCCV Baume Loubiere	-	(8 902)
SCCV Sainte Marthe Ilot D	71	(1 362)
SCCV Sainte Marthe Ilot C	29	276
SCCV Aix - Bord Du Lac - 5	4 531	231
SCCV Ilot B5	-	9
SCCV Gagny General Leclerc	(1 409)	(721)
SCCV Alfortville Baignade	(382)	(6 666)
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	62	4
SCCV Montreuil 25 Parmentier	35	366
SCCV Ilot E	49	478
SCCV Bourget Jaures	(2 566)	(7 352)
SCCV Jules Renard	673	(43)
SCCV La Porte Bleue	(6 284)	(18 467)
SCCV Dijon Carriere Blanche 2	3 913	118
SCCV Ilot C	332	(989)
SCCV Ilot F	82	2 105
SCCV 26 Dezobry	(2 737)	2 896
SCCV 12 Bis Pebre	3 176	(2 674)
SCCV 470 Prado	6 135	846
SCCV Camp De La Lune	12	0
SCCV Jean Rostand	92	4
SCCV Vallon Regny BE5	120	538
SCCV Mesnil Devaux	(1 914)	1 214
SCCV Bourget 2	(4 783)	1 033
SCCV Paris 19	(994)	101
SCCV AULNAY U	(2 680)	1 483
SARL Les Tertres	(55)	-
SCCV Rss RE Constructa Porte Marine	(150)	-
SCCV Aulnay Matisse	2 799	-
SCCV 54 La Pounche	202	-
SCCV Princet	1 052	-
<b>Total</b>	<b>(2 396)</b>	<b>(38 911)</b>

## Note IV – RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES ÉCARTS D'ACQUISITION

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
SAS Bellechasse	536	(310)
SA Constructa	467	(4)
SAS Tour La Marseillaise	16	(185)
Commercialisation	(342)	(655)
Promotion (honoraires)	(417)	611
Asset management et études	1 357	1 125
Activité construction vente	3 908	6 140
Activité MDB vente et location de bureaux	29	(11)
Gestion de portefeuille	(616)	(995)
Divers (essentiellement refacturation de frais)	78	(48)
<b>Résultat d'exploitation avant dot aux amort et dép.EA</b>	<b>5 016</b>	<b>5 670</b>

## Note V - RÉSULTAT FINANCIER

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'intérêts (nettes de produits d'intérêts)	(400)	(325)
Dotations aux provisions pour perte de change	(2)	10
Dotations financières	(142)	(72)
Reprises financières	66	107
Pertes sur créances financières et VMP	(105)	(257)
QP de résultats de sociétés de personnes	35	-
<b>Résultat financier</b>	<b>(549)</b>	<b>(537)</b>

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.

## Note VI - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Produits / Charges exceptionnels divers	(676)	(198)
Plus-value sur cessions d'immobilisations	(186)	95
Reprises exceptionnelles	48	65
<b>Total</b>	<b>(814)</b>	<b>(37)</b>

Le montant des produits et charges exceptionnels se compose principalement des honoraires de nature exceptionnels et non récurrents.

## Note VII - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (-1 570 K€) et la charge d'impôt théorique (estimée à -1 382 K€) se décompose de la manière suivante :

Poste en K€	31/12/2023	Taux
Résultat net	3 956	
Impôt comptabilisé	(1 570)	
Résultat avant impôt	5 526	
<b>Impôt théorique au taux de 25%</b>	<b>(1 382)</b>	<b>25%</b>
<b>Ecart</b>	<b>(189)</b>	
- Retraitements fiscaux	46	
- Impact des MEE	(475)	
- Incidence des écritures de consolidation	246	
- Imputation des reports déficitaires	(582)	
- Activation de reports déficitaires	582	
- Défisits créés sur l'exercice	372	
<b>Montant restant à justifier</b>	<b>0</b>	

La société BELLECHASSE SAS fait partie d'un groupe intégré fiscalement dont la société mère est VICTOIRES HOLDING SAS.

Une nouvelle convention d'intégration fiscale a été signée au 01/12/2023 entre la société VICTOIRES HOLDING et ses filiales. Elle annule et remplace à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2023 et clos au 31 décembre 2023 toute convention d'intégration fiscale ayant pu exister entre VICTOIRES HOLDING et ses filiales.

Par ailleurs, 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 SUEDE
- SAS TOUR LA MARSEILLAISE
- SAS BSA MDB
- SARL LES TERTRES
- SAS PORTE MARINE 3
- SAS VICTOIRES HAUSSMANN SGP
- LMVB3

## AUTRES INFORMATIONS

### Note A - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

<b>Effectif</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Cadres	149	139
Non cadres	38	49
<b>Effectif total</b>	<b>187</b>	<b>188</b>

### 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 2023 est de 512 515 €.

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

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Lignes de crédit garantie par nantissement	5 350	3 971
Emprunts obligataires	0	625
Comptes d'instruments financiers gagés	320	345
<b>Total</b>	<b>5 670</b>	<b>4 941</b>

## Note D - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

### 1. ENGAGEMENTS DONNÉS

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Cautionnements solidaire	14 337	9 895
Garanties de paiement autonome	764	4 577
Cautionnements bancaire	421	1 366
<b>Total</b>	<b>15 522</b>	<b>15 838</b>

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Prêt BNP Paribas Gagny Général Leclerc - 60 parts /100	0	3 000
Prêt Socfim La Porte Bleue - 51 parts/100	0	25 000
Prêt caisse d'épargne à Finimmo – 98 parts de la SNC Bains de Mer Chauds	0	2 990
SCCV Aulnay U BNP Paribas	3 000	-
SCCV 470 Prado BNP Paribas	7 900	-
SCCV Paris 19 LCL	7 500	-
SCCV Sainte Marthe Ilot C 60 parts / 100	2 000	--
SAS SUEDE (1021) 277 794 actions soit 99,60% du capital	7 000	-
SCCV 12 Bis Pèbre	9 000	-
SCCV Aulnay Matisse	8 000	-
SAS Corniche du Bois Sacré 245 parts / 500	8 400	-
SCCV Carrières Dijon Blanche 2	1 800	-
<b>Total</b>	<b>54 600</b>	<b>30 990</b>

### 2. ENGAGEMENTS REÇUS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
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	120	740
Autres engagements reçus	259	-
<b>Total</b>	<b>107 129</b>	<b>107 490</b>

## 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.



300, avenue du Prado  
13008 Marseille

## **BELLECHASSE**

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

## **BELLECHASSE**

Société par actions simplifiée

RCS : Paris 332 235 423

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 2023 un montant net total de 85 921 075 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 13 - Autres dettes et comptes de régularisation » de l'annexe. Le montant total des produits constatés d'avance s'élève à 72 299 566 euros au 31 décembre 2023.

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

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

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

## Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le 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.821-55 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 30 avril 2024

DocuSigned by:  
 **Arnaud LATRACE**  
48158011184B471...

Arnaud Latrace

Associé

# COMPTES CONSOLIDÉS BELLECHASSE

31 DECEMBRE 2023

## BILAN CONSOLIDÉ

Montants en milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
<b>Immobilisations incorporelles</b>	1	854	891
Dont Ecart d'acquisition	1	152	179
<b>Immobilisations corporelles</b>	2	560	666
<b>Immobilisations financières</b>	3	936	801
<b>Titres mis en équivalence</b>	4	2 293	1 735
<b>Actif immobilisé</b>		<b>4 642</b>	<b>4 094</b>
<b>Stocks et en-cours</b>	5	85 921	87 207
<b>Clients et comptes rattachés</b>	6	109 119	110 174
<b>Autres créances et comptes de régularisation (1)</b>	7	32 540	76 290
<b>Disponibilités</b>	8	20 468	15 721
<b>Total Actif</b>		<b>252 690</b>	<b>293 487</b>

Montants en milliers d'euros (K€)		31/12/2023	31/12/2022
		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
<b>Capital</b>		3 698	3 698
<b>Primes liées au capital</b>		4	4
<b>Réserves et résultat de l'exercice (2)</b>		24 280	21 216
<b>Capitaux propres</b>	9	27 981	24 918
<b>Intérêts minoritaires</b>		2 866	3 062
<b>Provisions pour risques et charges</b>	10	1 261	1 036
<b>Dettes financières</b>	11	59 179	52 518
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	12	53 248	66 424
<b>Autres dettes et comptes de régularisation (3)</b>	13	108 155	145 530
<b>Total Passif</b>		<b>252 690</b>	<b>293 487</b>

(1) Dont Impôts différés actifs de 1 236 K€ contre 2 013 K€ l'année précédente

(2) Dont résultat de l'exercice de 3 050 K€ contre 2 215 K€ l'année précédente

(3) Dont Impôts différés passifs de 1 251 K€ contre 1 468 K€ l'année précédente

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Montants en milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	II	99 214	117 746
Production stockée	III	(66 833)	(78 830)
Autres produits d'exploitation		2 002	1 219
Achats consommés	III	64 436	39 919
Charges de personnel		(17 503)	(18 875)
Autres charges d'exploitation		(74 642)	(54 475)
Impôts et taxes		(599)	(705)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (1)		(1 059)	(329)
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA</b>	<b>IV</b>	<b>5 016</b>	<b>5 670</b>
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition		(28)	(28)
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA</b>		<b>4 989</b>	<b>5 642</b>
Résultat financier	V	(549)	(537)
Résultat exceptionnel	VI	(814)	(37)
Impôts sur les résultats	VII	(1 570)	(1 670)
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>		<b>2 055</b>	<b>3 398</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		1 901	550
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>3 956</b>	<b>3 948</b>
Intérêts minoritaires		907	1 733
<b>Résultat net (part du groupe)</b>		<b>3 050</b>	<b>2 215</b>

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

## TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

Montants en milliers d'euros (K€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>3 956</b>	<b>3 948</b>
Elimination des amortissements et provisions	587	196
Elimination de la variation des impôts différés	560	1 101
Elimination des plus ou moins values de cession	188	(94)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	(1 901)	(550)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	365	-
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>3 755</b>	<b>4 600</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	253
Variation des stocks liée à l'activité	1 286	33 558
Variation des créances liées à l'activité	44 472	(47 296)
Variation des dettes liées à l'activité	(50 956)	14 017
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>(1 443)</b>	<b>5 132</b>
Acquisition d'immobilisations	(726)	(765)
Cession d'immobilisations	87	2
Incidence des variations de périmètre	167	682
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>(471)</b>	<b>(81)</b>
Dividendes versés aux minoritaires	-	(415)
Augmentations (réductions) de capital	-	208
Emissions d'emprunts	9 709	2 067
Remboursements d'emprunts	(11 585)	(11 026)
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>(1 876)</b>	<b>(9 167)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(3 789)</b>	<b>(4 116)</b>
Trésorerie d'ouverture	(7 763)	(3 647)
Trésorerie de clôture	(11 552)	(7 763)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(3 789)</b>	<b>(4 116)</b>

La trésorerie de clôture présente un solde créditeur de 11 552 K€ correspondant aux :

- Disponibilités pour 20 468 K€ ;
- Concours bancaires négatifs pour (32 020) K€.

La trésorerie passive se rapporte à des lignes de crédit d'accompagnement assimilées à des découverts bancaires autorisés et accordées par la SOCFIM pour la réalisation des projets en cours. Ces crédits d'accompagnement sont remboursés dans une durée maximale de 36 mois.

## TABLE DES MATIERES

<b>BILAN CONSOLIDÉ .....</b>	<b>1</b>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ .....</b>	<b>2</b>
<b>TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE .....</b>	<b>3</b>
<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>6</b>
FAITS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE .....	6
ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE .....	7
<b>MÉTHODES COMPTABLES .....</b>	<b>8</b>
BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS.....	8
MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	8
PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....	9
INFORMATION SECTORIELLE .....	12
CONVERSION DES OPÉRATIONS EN DEVISE .....	12
ÉCARTS D'ACQUISITION.....	13
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....	14
IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	14
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES .....	14
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES .....	15
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE.....	15
STOCKS ET EN-COURS.....	15
CONTRATS À LONG TERME.....	16
CRÉANCES ET DETTES .....	16
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT .....	16
DISPONIBILITÉS.....	16
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS DE RETRAITES .....	17
DETTES ET COÛT D'ÉMISSION DES EMPRUNTS.....	17
IMPÔTS DIFFÉRÉS .....	17
CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS .....	18
<b>CHANGEMENTS COMPTABLES .....</b>	<b>19</b>
<b>VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE.....</b>	<b>20</b>

<b>NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ.....</b>	<b>21</b>
Note 1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....	21
Note 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	21
Note 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES .....	22
Note 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE.....	23
Note 5 - STOCKS ET EN-COURS.....	23
Note 6 - CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS .....	24
Note 7 - AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION.....	24
Note 8 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS.....	25
Note 9 - CAPITAUX PROPRES.....	26
Note 10 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES.....	26
Note 11 - DETTES FINANCIERES.....	27
Note 12 - FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS .....	27
Note 13 - AUTRES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION.....	27
<b>NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ.....</b>	<b>29</b>
Note I - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT .....	29
Note II - CHIFFRE D'AFFAIRES .....	29
Note III - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS .....	29
Note IV – RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORT ET DÉPRECIATIONS DES ÉCARTS D'ACQUISITION.....	31
Note V – RÉSULTAT FINANCIER .....	31
Note VI - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL.....	31
Note VII - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES.....	32
<b>AUTRES INFORMATIONS.....</b>	<b>33</b>
Note A - EFFECTIF .....	33
Note B - RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE .....	33
Note C - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES.....	33
Note D - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN .....	34
Note E - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE.....	34

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-1

BELLECHASSE et ses filiales constituent un groupe opérant dans le secteur de l'immobilier. Les sociétés du groupe sont toutes en France.

Les comptes consolidés ont été établis pour l'exercice de 12 mois clos au 31 décembre 2023.

### FAITS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE

Les principaux faits marquants de l'exercice 2023 sont :

- La création de 3 nouvelles sociétés :
  - La SCCV TOUR ROXANE au 05/04/2023 intégrée à 100% ;
  - La SCCV NANTERRE DIDEROT au 13/07/2023 intégrée à 100% ;
  - La SAS CONSTRUCTA SERVICES au 27/04/2023 intégrée à 99,99%.
  
- La liquidation des 6 entités suivantes :
  - La SA CONSTRUCTA SUISSE au 03/03/2023 ;
  - LA SCCV Aix Bord du lac 1 au 15/09/2023 ;
  - La SCI PERIER au 20/11/2023 ;
  - La SCI LES STRELISIAS au 24/11/2023 ;
  - La SCI MS ESPACE NEDELEC au 24/11/2023 ;
  - La SCCV MONTICELLI au 24/11/2023.
  
- L'absorption par transmission universelle de patrimoine des entités suivantes :
  - La SCCV GOELETTE 2 - ILOT A2 et la SCCV NEDELEC 3 vers la SAS FONCIER PRO au 31/10/2023 ;
  - La SAS FONCIER PRO vers la SAS BELLECHASSE au 09/11/2023 ;
  - La SCCV EVRY BOIS SAUVAGE 2&3 et la SCCV AULNAY B vers la SARL LES TERTRES au 30/10/2023 ;
  - La SCCV 43 ALLÉE DES PINS vers la SCCV VERDUN au 06/11/2023 ;
  - La SAINT MARTIN 3 vers la SCCV AIX BORD DU LAC 4 au 21/11/2023.
  
- A la clôture de l'exercice 2023, huit 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	Remboursement à partir de 2023
Banque Palatine	1 700 K€	72 mois	27/05/2020	27/05/2026	Remboursement à partir de 2022
La banque Postale	2 000 K€	72 mois	15/05/2021	15/05/2027	Remboursement à partir de 2023
La banque Postale	1 700 K€	72 mois	15/06/2020	15/06/2026	Remboursement à partir de 2022
SOCFIM	4 600 K€	72 mois	29/04/2021	29/04/2027	Remboursement à partir de 2023
SOCFIM	3 400 K€	72 mois	09/06/2020	09/06/2026	Remboursement à partir de 2022
Caisse d'Epargne	2 000 K€	72 mois	14/04/2021	14/04/2027	Remboursement à partir de 2023
CEPAC	1 700 K€	72 mois	28/05/2020	28/05/2026	Remboursement à partir de 2022

#### ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Le Groupe a engagé le 8 novembre 2023 des discussions exclusives avec la CEPAC pour un rapprochement stratégique entre les 2 structures afin d'accompagner le développement du Groupe au service de la ville et de ses habitants.

Ces discussions ont abouti le 2 février 2024 à une acquisition de la CEPAC de 33,33% du capital social de Victoires Holding, dont le capital est détenu par la famille Pietri, actionnaire historique du Groupe CONSTRUCTA.

## 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 SAS SAINT OUEN GABRIEL PERI, SCCI SAINT OUEN 2, SCCV LA VALERIANE, M99 et SCCV ROUTE DES BOYERS aura lieu le 31/12/2024.

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 dans la page suivante présente les sociétés du Groupe BELLECHASSE.

### Légende :

- 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 2023	% d'intérêt 2023	% de contrôle 2022	% d'intérêt 2022
1002	SAS	BELLECHASSE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	33223542300073	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1003	SA	CONSTRUCTA	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	34746124600071	31.12	IG	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
1004	SAS	CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	42438722300011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1005	SAS	1964 (Ex : CONSTRUCTA VENTE)	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	6580582200270	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1006	SAS	CONSTRUCTA PROMOTION	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	43286372800056	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1008	SARL	FINIMMO	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	32398098700057	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1012	SAS	MSC HOLDING	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	41363006200029	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1021	SAS	SUEDE SAS	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenç, 13002 Marseille 2ème	42233056300046	31.12	IG	99,60%	99,60%	99,60%	99,60%
1040	SCI	VIRGINIA	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenç, 13002 Marseille 2ème	49344892200036	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1046	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC-2	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	51813560300042	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1049	SAS	TOUR LA MARSEILLAISE	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenç, 13002 Marseille 2ème	42363120900040	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1068	SCCV	ROUEN RIVE GAUCHE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	52201499200013	31.12	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
1069	SCCV	LABUIRE F13	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	52360449400048	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1074	SCCV	MICHEL GACHET	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	53185181400024	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1080	SCCV	ANATOLE FRANCE	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	53808460900055	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1083	SCCV	SCCV AIX-BORD DU LAC- 3	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	53800016700030	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1084	SAS	TERRES AUSTRALES	Place Estrangin Pastré, 13006 Marseille 6ème	53793441600018	31.12	ME	16,30%	16,30%	16,30%	16,30%
1089	SAS	SAS CORNICHE DU BOIS SACRÉ	2313 Boulevard de la Défense, 92000 Nanterre	53998742000038	31.12	ME	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
1095	SCCV	LA BARQUIÈRE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15ème	79057200200034	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1102	SCCV	VERDUN	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	79289574000027	31.12	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
1106	SAS	BSA MDB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	79437134400019	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1117	SCCV	ILOT 3 VL	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenç, 13002 Marseille 2ème	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 2ème	79940130200028	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1124	SARL	LES TERTRES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	49952919600028	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1125	SAS	PORTE MARINE 3	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenç, 13002 Marseille 2ème	80130987300025	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1126	SCCV	MAURICE BLANC 1	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80126178500027	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1127	SCCV	MAURICE BLANC 2	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80126187600024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1128	SCCV	MAURICE BLANC 3	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80124362700024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1130	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC 4	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	80537768600037	31.12	IG	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1132	SARL	LMVB 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	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 2ème	79770168700031	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1135	SCCV	CAMOINS	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenç, 13002 Marseille 2ème	80948360500022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1139	SAS	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	81296516800014	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1141	SCCV	LA CRIQUE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15ème	81773546700026	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1148	SCI	GRAND RADE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	48153933600034	31.12	IG	70,00%	69,99%	70,00%	69,99%
1156	SNC	SNC BAUME LOUBIERE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	81925718900020	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1158	SNC	LOU PISTOU	22 Rue Joseph Clerissy, 13012 Marseille	81914436100014	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1161	SCCV	SCCV SAINTE MARTHE ILOT D	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	82114926700022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1162	SCCV	SCCV SAINTE MARTHE ILOT C	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	82114921800025	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1163	SNC	SARCELLES LOT 16	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82077453700014	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1165	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC 5	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	82388587600032	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1166	SCCV	ILOT B5	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenç, 13002 Marseille 2ème	82426613400025	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1169	SCCV	SCCV RSS RE 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%	99,99%
1174	SCCV	GAGNY GENERAL LECLERC	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82937516100017	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1175	SCCV	ANNEMASS ILOT BERNARD	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	83276974900025	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

1180	SCCV	ALFORTVILLE BAIGNADE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83374068100014	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1181	SCCV	SCCV DIJON CARRIERE BLANCHE 1	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	83319647000037	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1182	SCCV	ILOT AB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83364735700031	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1183	SCCV	SARCELLES LOT 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83373676200018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1185	SCCV	MONTREUIL 25 PARMENTIER	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84309320400017	31.12	IG	55,00%	54,99%	55,00%	54,99%
1186	SCCV	SCCV DIJON ARSENAL CENTRE 5	34/36 rue Antoine Primat, 69100 Villeurbanne	84142441900031	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1187	SCCV	SCCV EVRY BOIS SAUVAGE 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84161399500015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1193	SCCV	ILOT E	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84323449300016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1194	SCCV	BOURGET JAURES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84440963100018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1197	SCCV	SCCV NOISY LE GRAND MEDERIC	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	84322475900020	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1198	SCCV	JULES RENARD	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84916528700012	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1199	SCCV	LA PORTE BLEUE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84916765500018	31.12	IG	51,00%	50,99%	51,00%	50,99%
1200	SCCV	SCCV DIJON CARRIERE BLANCHE 2	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	85082266900030	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1204	SCCV	ILOT C	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	85182247800018	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1205	SCCV	ILOT F	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	85182249400015	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1206	SCCV	DEZOBRY	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85173976300015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1207	SCCV	BIS PEBRE	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenç, 13002 Marseille 2ème	85195929600019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1208	SCCV	PRADO	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arenç, 13002 Marseille 2ème	85191871400011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1209	SCCV	SCCV CAMP DE LA LUNE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85193693000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1212	SCCV	JEAN ROSTAND	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	87835715100017	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1213	SCCV	LGM MADRAGUE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	88003349300011	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1214	SCCV	SCCV SAINT OUEEN GRAND ANGLE	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	88101264500027	31.12	ME	40,00%	39,99%	40,00%	39,99%
1215	SCCV	VALLON REGNY BE5	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	88379914000016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1216	SCCV	MESNIL DEVAUX	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88350526500016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1217	SCCV	BOURGET 2	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88783229300013	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1218	SCCV	PARIS 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88946204000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1372	SCCV	AULNAY U	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	90816701800013	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1376	SCCV	Aulnay Matisse	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440483500011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1377	SCCV	La Pounche	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	91471755800011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1378	SCCV	Princet	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440635000019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1219	SAS	CONSTRUCTA SERVICES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	95193312600017	31.12	IG	99,99%	99,99%	0,00%	0,00%
1379	SCCV	TOUR ROXANE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	95101832400016	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%
1382	SCCV	NANTERRE DIDEROT	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	97787156500015	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%

\*Méthode de consolidation appliquée.

## 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 DEVISE

*Règlement ANC 2020-01 art. 282-21*

### **1) Monnaie de fonctionnement et monnaie de présentation des comptes**

*Règlement ANC 2020-01 art. 272-15*

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

### **2) Transactions et soldes**

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

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

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

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

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

### 3) Conversion des comptes des filiales en devises

*Règlement ANC 2020-01 art. 282-21*

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

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

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

#### ÉCARTS D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

## AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

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

## IMMOBILISATIONS CORPORELLES

*Règlement ANC 2020-01 art. 282-2*

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

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

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

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

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

- Constructions : entre 5 et 95 ans suivant les composants concernés.
  - Gros œuvre – immeuble haussmannien 95 ans
  - Gros œuvre – autres 55 ans
  - Façades – immeuble haussmannien 40 ans
  - Façades – autres 20 ans
  - Installations générales et techniques – haussmannien 20 ans
  - Installations générales et techniques – autres 15 ans
  - Agencements intérieurs – haussmannien 15 ans
  - Agencements intérieurs – autres 5 ans
- Autres immobilisations corporelles : entre 5 et 10 ans.

## DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

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

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

Les écarts d'acquisition dont la durée d'utilisation est non limitée sont testés au moins une fois par exercice. Les autres immobilisations sont testées lorsqu'il existe un indice de perte de valeur à la clôture des comptes.

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

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

## TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Les titres mis en équivalence correspondent à la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice, déterminés conformément aux méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés. La variation des capitaux propres retraités des entités consolidées par mise en équivalence, de quelque nature qu'elle soit, augmente ou diminue donc la valeur des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice précédent.

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

Lorsque la quote-part de l'entité détentrice des titres dans les capitaux propres d'une entité dont les titres sont mis en équivalence devient négative, celle-ci est retenue normalement pour une valeur nulle. Cependant, dans le cas où l'entité détentrice des titres a l'obligation légale ou implicite de ne pas se désengager financièrement de sa participation dans l'entité en question, la partie négative des capitaux propres est portée dans la rubrique des provisions. Cette provision est ajustée à la clôture de chaque exercice en fonction de la quote-part dans les capitaux propres de l'entité mise en équivalence

## 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.

Les comptes bancaires des mandants gérés par le Groupe dans le cadre de son activité administration de biens font l'objet d'un reclassement dans le poste « Autres créances et comptes de régularisation » conformément à la recommandation n° 2017-01 de l'ANC, les opérations de gestion des comptes bancaires et sous-comptes réalisées par le syndic de copropriété pour le compte d'un syndicat de copropriété sont comptabilisées dans un compte de tiers.

S'agissant de fonds qui n'appartiennent pas au patrimoine du syndic mais celui du patrimoine de la copropriété, ces opérations sont comptabilisées dans les comptes de tiers "Débiteurs et créditeurs divers" du syndic de copropriété.

## 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.

## 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.

À la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle réforme de retraite, l'âge de départ à la retraite pris en compte dans le calcul de la provision pour indemnités de départ à la retraite est passé à 65 ans à partir de cette clôture.

Les hypothèses retenues pour l'évaluation de l'indemnité de départ à la retraite sont :

- Calcul basé sur le salaire au 31/12/2023 ;
- Calcul retenant les droits accumulés en fin de carrière ;
- Taux d'actualisation de 3,50% ;
- Taux d'augmentation des salaires de 1,5% ou 2,5% selon l'âge et la catégorie ;
- Age de départ à la retraite : 65 ans pour l'ensemble des catégories ;
- Le turnover est estimé à entre 1% et 25% par catégorie d'âge.

## 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

*Néant*

## VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Règlement ANC 2020-01 art. 282-7

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

- La SCCV TOUR ROXANE au 05/04/2023 ;
- La SCCV NANTERRE DIDEROT au 13/07/2023 ;
- La SAS CONSTRUCTA SERVICES au 27/04/2023.

L'incidence des sorties de périmètres liées aux liquidations des sociétés représente un montant de (90) K€ dans les réserves consolidées. Elle se répartit de la manière suivante :

- La SA CONSTRUCTA SUISSE pour (80) K€ ;
- La SCI PERIER pour (0) K€ ;
- La SCI LES STRELISIAS pour : (6) K€ ;
- La SCI MS ESPACE NEDELEC pour (0) K€ ;
- LA SCCV Aix Bord du lac 1 pour : (4) K€ ;
- La SCCV MONTICELLI pour 1 K€.

Durant l'exercice fiscal 2023, il y a eu 5 transmissions universelles de patrimoine. Ces restructurations n'ont pas eu d'incidence significative sur les réserves consolidées :

- La cession de la SCCV GOELETTE 2 - ILOT A2 et la SCCV NEDELEC 3 à la SAS FONCIER PRO puis leur absorption par transmission universelle de patrimoine au 31/10/2023 ;
- La cession de la SAS FONCIER PRO à la SAS BELLECHASSE puis son absorption par transmission universelle de patrimoine au 09/11/2023 ;
- La cession de la SCCV EVRY BOIS SAUVAGE 2&3 et la SCCV AULNAY B à la SARL LES TERTRES puis leur absorption par transmission universelle de patrimoine au 30/10/2023 ;
- La cession de la SCCV 43 ALLÉE DES PINS à la SCCV VERDUN puis son absorption par transmission universelle de patrimoine au 06/11/2023 ;
- La cession de la SCCV SAINT MARTIN 3 vers la SCCV AIX BORD DU LAC 4 puis son absorption par transmission universelle de patrimoine au 21/11/2023.

À la suite de l'absorption par transmission universelle de patrimoine de la SAS FONCIER PRO, les titres de la SCCV ROUEN RIVE GAUCHE et de la SCCV CŒUR DE VILLE détenus par FONCIER PRO sont transférés chez BELLECHASSE.

## NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

### Note 1 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(K€)	31/12/2022	Entrées	Sorties	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2023
Concessions brevets et droits similaires brevets licences	3 136	194	(545)	-	-	11	2 795
Immobilisations incorporelles en cours	10	104	-	-	-	(11)	103
Ecarts d'acquisition	667	-	-	-	-	-	667
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>3 812</b>	<b>298</b>	<b>(545)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 565</b>
Amortissements concessions brevets & droits similaires	(2 433)	-	-	(306)	544	-	(2 196)
Amortissement écarts d'acquisition	(487)	-	-	(28)	-	-	(515)
<b>Total des amortissements immobilisations incorporelles</b>	<b>(2 921)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(334)</b>	<b>544</b>	<b>-</b>	<b>(2 711)</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles nettes</b>	<b>891</b>	<b>298</b>	<b>(545)</b>	<b>(334)</b>	<b>544</b>	<b>-</b>	<b>854</b>

Les écarts d'acquisition sont constitués ainsi :

Poste en K€	Ecarts d'acquisition brut au 31/12/2023
SAS Bellechasse	276
SAS MSC Holding	391
<b>Total</b>	<b>667</b>

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.

### Note 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Poste en milliers d'euros (K€)	31/12/2022	Entrées	Sorties	Dotations	Reprises	31/12/2023
Autres immobilisations corporelles	1 940	14	(446)	-	-	1 508
Matériel de bureau	1 211	40	(336)	-	-	915
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>3 152</b>	<b>135</b>	<b>(864)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 423</b>
Amortissements des autres immobilisations corp.	(1 514)	-	-	(80)	446	(1 148)
Amortissements du matériel de bureau	(971)	-	-	(80)	336	(715)
<b>Total des amortissements immobilisations corporelles</b>	<b>(2 485)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(160)</b>	<b>782</b>	<b>(1 863)</b>
<b>Total des immobilisations corporelles nettes</b>	<b>666</b>	<b>135</b>	<b>(864)</b>	<b>(160)</b>	<b>782</b>	<b>560</b>

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 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(K€)	Variations de						31/12/2023
	31/12/2022	périmètre	Augmentation	Diminution	Dotation	Reprise	
Titres de participation	647	99	2	(101)	-	-	647
Créances rattachées à des participations	297	-	21	(5)	-	-	313
Prêts, cautionnements et autres créances	176	-	271	(137)	-	-	311
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>1 120</b>	<b>99</b>	<b>295</b>	<b>(243)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 271</b>
Dépréciations sur titres de participation	(22)	-	-	-	-	-	(22)
Dépréciations des créances rattachées à des participations	(297)	-	-	-	(21)	5	(313)
<b>Total des dépréciations des immobilisations financières</b>	<b>(319)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>5</b>	<b>(335)</b>
<b>Total des immobilisations financières nettes</b>	<b>801</b>	<b>99</b>	<b>295</b>	<b>(243)</b>	<b>(21)</b>	<b>5</b>	<b>936</b>

Les titres de participations sont constitués ainsi :

Poste en K€	% de détention	Valeur brute des titres	Dépréciations sur titres	Valeur nette des titres	Capitaux propres avant résultat	Résultat
SAS Victoire Holding	5,98%	520	-	520	7 734	777
SCI Phyteas invest	10,00%	5	-	5	NS	NS
Galian	NS	99	-	99	NS	NS
Yoco investment holding	5,00%	23	(23)	-	NS	NS
<b>Total des titres de participation</b>		<b>647</b>	<b>(23)</b>	<b>624</b>		

Le groupe BELLECHASSE possède des titres de participations sur la société YOCO INVESTMENT HOLDING pour 23 K€. Au 31 décembre 2023, les titres de participations sont dépréciés à 100 %.

Les prêts, cautionnements et autres créances financières sont repartis ainsi :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Autres prêts, dépôts et cautionnements	310	167
Prêts "1% logements"	-	8
Autres titres immobilisés	1	1
<b>Total des prêts, cautionnements et autres créances</b>	<b>311</b>	<b>176</b>

## 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
SCCV Virginia	30%		0	0	(0)
SCCV Labuire F13	20%	0	-	3	(3)
SCCV Michel Gachet	20%	0	-	0	-
SCCV Anatole France	20%	0	-	0	(0)
SAS Terres Australes	16%	123	-	164	(40)
SAS Corniche du Bois Sacré	49%	-	248	(20)	(227)
SCCV La Barquière	30%	-	2	(1)	(1)
SCCV Ilot 3 VL	49%	1	-	0	0
SCCV Librilla	30%	-	1	0	(1)
SCCV L'Amarrage 2013	40%	-	72	(68)	(4)
SAS ANR Financial Service	40%	230	-	77	153
SCCV La Crique	20%	0	-	0	-
SCCV Lou Pistou	49%	0	-	0	-
SCCV Annemass Ilot Bernard	20%	-	40	(35)	(4)
SCCV Ilot AB	20%	692	-	(104)	796
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	49%	261	-	0	261
SCCV Noisy Le Grand Mederic	49%	127	-	14	113
SCCV LGM Madrague	20%	-	8	0	(8)
SCCV Saint Ouen Grand Angle	40%	859	-	0	859
<b>Total des immobilisations brutes</b>		<b>2 293</b>	<b>370</b>	<b>29</b>	<b>1 895</b>

## Note 5 - STOCKS ET EN-COURS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Opérations de construction vente	86 096	87 658
<b>Total des en-cours de production de biens</b>	<b>86 096</b>	<b>87 658</b>
Opérations de construction vente	303	1 874
Opérations de marchand de biens	1 356	359
<b>Total des stocks de produits finis</b>	<b>1 660</b>	<b>2 232</b>
<b>Stocks et en-cours (Valeur brute)</b>	<b>87 756</b>	<b>89 891</b>
Dépréciations des en-cours	(1 683)	(2 628)
Dépréciations des stocks de produits finis	(152)	(55)
<b>Stocks et en-cours (Valeur nette)</b>	<b>85 921</b>	<b>87 207</b>

## Note 6 - CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients	104 055	106 464
Clients douteux	455	303
Clients, factures à établir	4 988	3 710
Dépréciations des créances client	(379)	(303)
<b>Total des clients et comptes rattachés</b>	<b>109 119</b>	<b>110 174</b>

## Note 7 - AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Créances fournisseurs	1 357	2 179
Organismes sociaux et avances au personnel	147	169
Impôts différés - actif	1 236	2 013
Etat - TVA et autres Impôt et taxes	12 181	30 741
Créances C/C*	6 282	3 959
Charges constatées d'avance	670	667
Créances diverses	860	698
Créances sur fonds mandants	9 806	35 865
<b>Total des autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>32 540</b>	<b>76 290</b>

\* Correspond aux C/C des entités non consolidés et des mises en équivalence.

Les impôts différés actifs sont repartis ainsi :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Report fiscaux déficitaires	1 116	1 713
Retraitements des engagements retraite	82	85
Retraitements des écarts de conversion et provision de change	-	16
Marge sur la cession du terrain Suède à La Porte Bleue	39	199
<b>Total des impôts différés actif</b>	<b>1 236</b>	<b>2 013</b>

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	377	740	-	1 116
Marge sur la cession du terrain Suède à Porte Bleue	39	-	-	39
Retraitements de consolidation et différences temporaires	-	-	82	82
<b>Total des impôts différés actif</b>	<b>415</b>	<b>740</b>	<b>82</b>	<b>1 236</b>

L'impôt différé sur les reports déficitaires est essentiellement constitué par celui de MSC HOLDING. 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 8 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

### 1. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Néant

### 2. DISPONIBILITÉS

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Sociétés Consolidées	2 476	2 557
Contrat de promotion immobilière	17 992	13 164
<b>Total des disponibilités</b>	<b>20 468</b>	<b>15 721</b>

## Note 9 - CAPITAUX PROPRES

Poste en K€	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat net (Part du groupe)	Autres	Capitaux propres (Part du groupe)
<b>Capitaux propres au 31/12/2022</b>	<b>3 698</b>	<b>4</b>	<b>18 976</b>	<b>2 215</b>	<b>26</b>	<b>24 918</b>
Affectation du résultat N-1	-	-	2 215	(2 215)	-	-
Résultat	-	-	(0)	3 050	-	3 050
Ecart de conversion	-	-	10	(0)	-	10
Autres variations	-	-	29	-	(26)	3
<b>Capitaux propres au 31/12/2023</b>	<b>3 698</b>	<b>4</b>	<b>21 230</b>	<b>3 050</b>		<b>27 981</b>

Le capital du Groupe est composé des 85 000 actions de la société BELLECHASSE d'une valeur nominale de 43.50 € chacune en début et fin d'exercice 2023. Elles sont toutes de la même catégorie et intégralement libérées.

La répartition du capital social de la société BELLECHASSE est la suivante :

Composition du capital	31/12/2023
VICTOIRES HOLDING	84 989
Personnes physiques	11
<b>Nombre total</b>	<b>85 000</b>

## Note 10 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Poste en K€	31/12/2022	Dotations	Reprises	Reclassements	Variations de périmètre	31/12/2023
Provisions pour engagements de retraite	339	24	(33)	-	-	331
Provisions pour risques et pertes	389	340	(189)	-	20	561
Provisions pour pertes de change	66	-	(66)	-	-	-
Autres provisions	242	-	-	128	-	370
<b>Total des provisions</b>	<b>1 036</b>	<b>365</b>	<b>(287)</b>	<b>128</b>	<b>20</b>	<b>1 261</b>

## Note 11 - DETTES FINANCIERES

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires	2 406	2 525
Emprunts auprès établissements de crédit	24 605	26 058
Concours bancaires (trésorerie passive)	32 020	23 484
Autres emprunts et dettes assimilées	99	95
Intérêts courus sur emprunts	49	356
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>59 179</b>	<b>52 518</b>

La maturité des emprunts obligataires, des emprunts auprès des établissements de crédit et de la trésorerie passive se présente comme suit :

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts obligataires	800	1 606		2 406
Emprunts auprès établissements de crédit	8 932	13 086	2 588	24 605
Concours bancaires (trésorerie passive)	15 319	16 701		32 020
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>25 051</b>	<b>31 393</b>	<b>2 588</b>	<b>59 031</b>

La trésorerie passive se rapporte à des lignes de crédit d'accompagnement assimilées à des découverts bancaires autorisés et accordés par la SOCFIM pour la réalisation des projets en cours. Ces crédits d'accompagnement sont remboursés dans une durée maximale de 36 mois.

Elle est notamment portée par les sociétés suivantes :

- SCCV 470 PRADO (8 890) K€ ;
- SCCV AULNAY MATISSE (7 392) K€ ;
- SAS SUEDE (6 659) K€ ;
- SCCV AIX BORD DU LAC 5 (4 496) K€ ;
- SCCV 12 BIS PEBRE (3 477) K€.

Le montant des intérêts courus bancaires est de (349) K€.

## Note 12 - FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	53 248	66 424
<b>Total des fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>53 248</b>	<b>66 424</b>

## Note 13 - AUTRES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Avances acomptes reçus sur commandes	402	207
Dettes sociales	4 272	4 367
Dettes fiscales	17 115	37 273
Comptes courants créditeurs	4 104	6 616
Produits constatés d'avance	72 300	61 277
Dettes diverses	155	(75)
Dettes sur fonds mandants	9 806	35 865
<b>Autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>108 155</b>	<b>145 530</b>

Les dettes fiscales sont réparties ainsi :

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Dettes fiscales (hors IS)	15 857	35 805
Impôts différés - passif	1 251	1 468
Etat - impôts sur les bénéfices	7	-
<b>Total des dettes fiscales</b>	<b>17 115</b>	<b>37 273</b>

Les impôts différés passifs correspondent essentiellement aux contrats à l'avancement.

## 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 2023 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€	31/12/2023	31/12/2022
Commercialisation	2 318	3 322
SAS Constructa Promotion	9 537	10 917
Asset management et études	14 424	15 590
Activité MDB vente et location de bureaux	-	440
Activité construction vente	70 690	84 525
Dont SAS Suède	4 176	5 333
Gestion de portefeuille	1 006	1 206
Divers (essentiellement refacturation de frais)	1 239	1 747
<b>Total</b>	<b>99 214</b>	<b>117 746</b>

### Note III - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS

La production stockée et les achats consommés concernent principalement les contrats à l'avancement dans le cadre des programmes immobiliers. Il se ventile comme suit :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Production stockée	(66 833)	(78 830)
Achats consommés	64 436	39 919
<b>Total</b>	<b>(2 396)</b>	<b>(38 911)</b>

La production stockée et les achats consommés se ventilent comme suit :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
SAS Constructa Promotion	-	(54)
SAS Suède	(1 842)	(2 428)
SAS Tour La Marseillaise	33	40
SCCV 43 Allée Des Pins	-	33
SAS BSA MDB	-	(400)
SAS Porte Marine 3	-	(65)
SCCV Maurice Blanc 3	3	(534)
SCI Labuire C11	-	(28)
SCCV Baume Loubiere	-	(8 902)
SCCV Sainte Marthe Ilot D	71	(1 362)
SCCV Sainte Marthe Ilot C	29	276
SCCV Aix - Bord Du Lac - 5	4 531	231
SCCV Ilot B5	-	9
SCCV Gagny General Leclerc	(1 409)	(721)
SCCV Alfortville Baignade	(382)	(6 666)
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	62	4
SCCV Montreuil 25 Parmentier	35	366
SCCV Ilot E	49	478
SCCV Bourget Jaures	(2 566)	(7 352)
SCCV Jules Renard	673	(43)
SCCV La Porte Bleue	(6 284)	(18 467)
SCCV Dijon Carriere Blanche 2	3 913	118
SCCV Ilot C	332	(989)
SCCV Ilot F	82	2 105
SCCV 26 Dezobry	(2 737)	2 896
SCCV 12 Bis Pebre	3 176	(2 674)
SCCV 470 Prado	6 135	846
SCCV Camp De La Lune	12	0
SCCV Jean Rostand	92	4
SCCV Vallon Regny BE5	120	538
SCCV Mesnil Devaux	(1 914)	1 214
SCCV Bourget 2	(4 783)	1 033
SCCV Paris 19	(994)	101
SCCV AULNAY U	(2 680)	1 483
SARL Les Tertres	(55)	-
SCCV Rss RE Constructa Porte Marine	(150)	-
SCCV Aulnay Matisse	2 799	-
SCCV 54 La Pounche	202	-
SCCV Princet	1 052	-
<b>Total</b>	<b>(2 396)</b>	<b>(38 911)</b>

## Note IV – RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES ÉCARTS D'ACQUISITION

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
SAS Bellechasse	536	(310)
SA Constructa	467	(4)
SAS Tour La Marseillaise	16	(185)
Commercialisation	(342)	(655)
Promotion (honoraires)	(417)	611
Asset management et études	1 357	1 125
Activité construction vente	3 908	6 140
Activité MDB vente et location de bureaux	29	(11)
Gestion de portefeuille	(616)	(995)
Divers (essentiellement refacturation de frais)	78	(48)
<b>Résultat d'exploitation avant dot aux amort et dép.EA</b>	<b>5 016</b>	<b>5 670</b>

## Note V - RÉSULTAT FINANCIER

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'intérêts (nettes de produits d'intérêts)	(400)	(325)
Dotations aux provisions pour perte de change	(2)	10
Dotations financières	(142)	(72)
Reprises financières	66	107
Pertes sur créances financières et VMP	(105)	(257)
QP de résultats de sociétés de personnes	35	-
<b>Résultat financier</b>	<b>(549)</b>	<b>(537)</b>

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.

## Note VI - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Produits / Charges exceptionnels divers	(676)	(198)
Plus-value sur cessions d'immobilisations	(186)	95
Reprises exceptionnelles	48	65
<b>Total</b>	<b>(814)</b>	<b>(37)</b>

Le montant des produits et charges exceptionnels se compose principalement des honoraires de nature exceptionnels et non récurrents.

## Note VII - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (-1 570 K€) et la charge d'impôt théorique (estimée à -1 382 K€) se décompose de la manière suivante :

Poste en K€	31/12/2023	Taux
Résultat net	3 956	
Impôt comptabilisé	(1 570)	
Résultat avant impôt	5 526	
<b>Impôt théorique au taux de 25%</b>	<b>(1 382)</b>	<b>25%</b>
<b>Ecart</b>	<b>(189)</b>	
- Retraitements fiscaux	46	
- Impact des MEE	(475)	
- Incidence des écritures de consolidation	246	
- Imputation des reports déficitaires	(582)	
- Activation de reports déficitaires	582	
- Déficits créés sur l'exercice	372	
<b>Montant restant à justifier</b>	<b>0</b>	

La société BELLECHASSE SAS fait partie d'un groupe intégré fiscalement dont la société mère est VICTOIRES HOLDING SAS.

Une nouvelle convention d'intégration fiscale a été signée au 01/12/2023 entre la société VICTOIRES HOLDING et ses filiales. Elle annule et remplace à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2023 et clos au 31 décembre 2023 toute convention d'intégration fiscale ayant pu exister entre VICTOIRES HOLDING et ses filiales.

Par ailleurs, 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 SUEDE
- SAS TOUR LA MARSEILLAISE
- SAS BSA MDB
- SARL LES TERTRES
- SAS PORTE MARINE 3
- SAS VICTOIRES HAUSSMANN SGP
- LMVB3

## AUTRES INFORMATIONS

### Note A - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

<b>Effectif</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Cadres	149	139
Non cadres	38	49
<b>Effectif total</b>	<b>187</b>	<b>188</b>

### 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 2023 est de 512 515 €.

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

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Lignes de crédit garantie par nantissement	5 350	3 971
Emprunts obligataires	0	625
Comptes d'instruments financiers gagés	320	345
<b>Total</b>	<b>5 670</b>	<b>4 941</b>

## Note D - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

### 1. ENGAGEMENTS DONNÉS

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Cautionnements solidaire	14 337	9 895
Garanties de paiement autonome	764	4 577
Cautionnements bancaire	421	1 366
<b>Total</b>	<b>15 522</b>	<b>15 838</b>

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Prêt BNP Paribas Gagny Général Leclerc - 60 parts /100	0	3 000
Prêt Socfim La Porte Bleue - 51 parts/100	0	25 000
Prêt caisse d'épargne à Finimmo – 98 parts de la SNC Bains de Mer Chauds	0	2 990
SCCV Aulnay U BNP Paribas	3 000	-
SCCV 470 Prado BNP Paribas	7 900	-
SCCV Paris 19 LCL	7 500	-
SCCV Sainte Marthe Ilot C 60 parts / 100	2 000	--
SAS SUEDE (1021) 277 794 actions soit 99,60% du capital	7 000	-
SCCV 12 Bis Pèbre	9 000	-
SCCV Aulnay Matisse	8 000	-
SAS Corniche du Bois Sacré 245 parts / 500	8 400	-
SCCV Carrières Dijon Blanche 2	1 800	-
<b>Total</b>	<b>54 600</b>	<b>30 990</b>

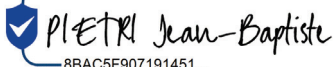
### 2. ENGAGEMENTS REÇUS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
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	120	740
Autres engagements reçus	259	-
<b>Total</b>	<b>107 129</b>	<b>107 490</b>

## 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.

Comptes certifiés conformes  
Le Président

DocuSigned by:  
  
8BAC5F907191451...

# COMPTES CONSOLIDÉS BELLECHASSE

31 DECEMBRE 2023

**BILAN CONSOLIDÉ**

Montants en milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
<b>Immobilisations incorporelles</b>	1	854	891
Dont Ecart d'acquisition	1	152	179
<b>Immobilisations corporelles</b>	2	560	666
<b>Immobilisations financières</b>	3	936	801
<b>Titres mis en équivalence</b>	4	2 293	1 735
<b>Actif immobilisé</b>		<b>4 642</b>	<b>4 094</b>
<b>Stocks et en-cours</b>	5	85 921	87 207
<b>Clients et comptes rattachés</b>	6	109 119	110 174
<b>Autres créances et comptes de régularisation (1)</b>	7	32 540	76 290
<b>Disponibilités</b>	8	20 468	15 721
<b>Total Actif</b>		<b>252 690</b>	<b>293 487</b>

Montants en milliers d'euros (K€)		31/12/2023	31/12/2022
		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
<b>Capital</b>		3 698	3 698
<b>Primes liées au capital</b>		4	4
<b>Réserves et résultat de l'exercice (2)</b>		24 280	21 216
<b>Capitaux propres</b>	9	<b>27 981</b>	<b>24 918</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		2 866	3 062
<b>Provisions pour risques et charges</b>	10	1 261	1 036
<b>Dettes financières</b>	11	59 179	52 518
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	12	53 248	66 424
<b>Autres dettes et comptes de régularisation (3)</b>	13	108 155	145 530
<b>Total Passif</b>		<b>252 690</b>	<b>293 487</b>

(1) Dont Impôts différés actifs de 1 236 K€ contre 2 013 K€ l'année précédente

(2) Dont résultat de l'exercice de 3 050 K€ contre 2 215 K€ l'année précédente

(3) Dont Impôts différés passifs de 1 251 K€ contre 1 468 K€ l'année précédente

**TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE**

Montants en milliers d'euros (K€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>3 956</b>	<b>3 948</b>
Elimination des amortissements et provisions	587	196
Elimination de la variation des impôts différés	560	1 101
Elimination des plus ou moins values de cession	188	(94)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	(1 901)	(550)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	365	-
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>3 755</b>	<b>4 600</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	253
Variation des stocks liée à l'activité	1 286	33 558
Variation des créances liées à l'activité	44 472	(47 296)
Variation des dettes liées à l'activité	(50 956)	14 017
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>(1 443)</b>	<b>5 132</b>
Acquisition d'immobilisations	(726)	(765)
Cession d'immobilisations	87	2
Incidence des variations de périmètre	167	682
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>(471)</b>	<b>(81)</b>
Dividendes versés aux minoritaires	-	(415)
Augmentations (réductions) de capital	-	208
Emissions d'emprunts	9 709	2 067
Remboursements d'emprunts	(11 585)	(11 026)
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>(1 876)</b>	<b>(9 167)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(3 789)</b>	<b>(4 116)</b>
Trésorerie d'ouverture	(7 763)	(3 647)
Trésorerie de clôture	(11 552)	(7 763)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(3 789)</b>	<b>(4 116)</b>

La trésorerie de clôture présente un solde créditeur de 11 552 K€ correspondant aux :

- Disponibilités pour 20 468 K€ ;
- Concours bancaires négatifs pour (32 020) K€.

La trésorerie passive se rapporte à des lignes de crédit d'accompagnement assimilées à des découverts bancaires autorisés et accordées par la SOCFIM pour la réalisation des projets en cours. Ces crédits d'accompagnement sont remboursés dans une durée maximale de 36 mois.

## TABLE DES MATIERES

<b>BILAN CONSOLIDÉ .....</b>	<b>1</b>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ .....</b>	<b>2</b>
<b>TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE .....</b>	<b>3</b>
<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>6</b>
FAITS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE .....	6
ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE .....	7
<b>MÉTHODES COMPTABLES .....</b>	<b>8</b>
BASE DE PRÉPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS.....	8
MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	8
PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....	9
INFORMATION SECTORIELLE .....	12
CONVERSION DES OPÉRATIONS EN DEVISE .....	12
ÉCARTS D'ACQUISITION.....	13
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....	14
IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	14
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES .....	14
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES .....	15
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE.....	15
STOCKS ET EN-COURS.....	15
CONTRATS À LONG TERME.....	16
CRÉANCES ET DETTES .....	16
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT .....	16
DISPONIBILITÉS.....	16
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS DE RETRAITES.....	17
DETTES ET COÛT D'ÉMISSION DES EMPRUNTS.....	17
IMPÔTS DIFFÉRÉS .....	17
CONTRATS DE LOCATION ET CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS .....	18
<b>CHANGEMENTS COMPTABLES .....</b>	<b>19</b>
<b>VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE.....</b>	<b>20</b>

<b>NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ</b> .....	<b>21</b>
Note 1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....	21
Note 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	21
Note 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES .....	22
Note 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE.....	23
Note 5 - STOCKS ET EN-COURS.....	23
Note 6 - CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS .....	24
Note 7 - AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION .....	24
Note 8 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS.....	25
Note 9 - CAPITAUX PROPRES.....	26
Note 10 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES.....	26
Note 11 - DETTES FINANCIERES.....	27
Note 12 - FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS .....	27
Note 13 - AUTRES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION.....	27
 <b>NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b> .....	 <b>29</b>
Note I - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT .....	29
Note II - CHIFFRE D'AFFAIRES .....	29
Note III - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS .....	29
Note IV – RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORT ET DÉPRECIATIONS DES ÉCARTS D'ACQUISITION.....	31
Note V – RÉSULTAT FINANCIER .....	31
Note VI - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL.....	31
Note VII - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES.....	32
 <b>AUTRES INFORMATIONS</b> .....	 <b>33</b>
Note A - EFFECTIF .....	33
Note B - RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE .....	33
Note C - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES.....	33
Note D - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN .....	34
Note E - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE.....	34

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Règlement ANC 2020-01 art. 282-1

BELLECHASSE et ses filiales constituent un groupe opérant dans le secteur de l'immobilier. Les sociétés du groupe sont toutes en France.

Les comptes consolidés ont été établis pour l'exercice de 12 mois clos au 31 décembre 2023.

### FAITS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE

Les principaux faits marquants de l'exercice 2023 sont :

- La création de 3 nouvelles sociétés :
  - La SCCV TOUR ROXANE au 05/04/2023 intégrée à 100% ;
  - La SCCV NANTERRE DIDEROT au 13/07/2023 intégrée à 100% ;
  - La SAS CONSTRUCTA SERVICES au 27/04/2023 intégrée à 99,99%.
  
- La liquidation des 6 entités suivantes :
  - La SA CONSTRUCTA SUISSE au 03/03/2023 ;
  - LA SCCV Aix Bord du lac 1 au 15/09/2023 ;
  - La SCI PERIER au 20/11/2023 ;
  - La SCI LES STRELISIAS au 24/11/2023 ;
  - La SCI MS ESPACE NEDELEC au 24/11/2023 ;
  - La SCCV MONTICELLI au 24/11/2023.
  
- L'absorption par transmission universelle de patrimoine des entités suivantes :
  - La SCCV GOELETTE 2 - ILOT A2 et la SCCV NEDELEC 3 vers la SAS FONCIER PRO au 31/10/2023 ;
  - La SAS FONCIER PRO vers la SAS BELLECHASSE au 09/11/2023 ;
  - La SCCV EVRY BOIS SAUVAGE 2&3 et la SCCV AULNAY B vers la SARL LES TERTRES au 30/10/2023 ;
  - La SCCV 43 ALLÉE DES PINS vers la SCCV VERDUN au 06/11/2023 ;
  - La SAINT MARTIN 3 vers la SCCV AIX BORD DU LAC 4 au 21/11/2023.
  
- A la clôture de l'exercice 2023, huit 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	Remboursement à partir de 2023
Banque Palatine	1 700 K€	72 mois	27/05/2020	27/05/2026	Remboursement à partir de 2022
La banque Postale	2 000 K€	72 mois	15/05/2021	15/05/2027	Remboursement à partir de 2023
La banque Postale	1 700 K€	72 mois	15/06/2020	15/06/2026	Remboursement à partir de 2022
SOCFIM	4 600 K€	72 mois	29/04/2021	29/04/2027	Remboursement à partir de 2023
SOCFIM	3 400 K€	72 mois	09/06/2020	09/06/2026	Remboursement à partir de 2022
Caisse d'Epargne	2 000 K€	72 mois	14/04/2021	14/04/2027	Remboursement à partir de 2023
CEPAC	1 700 K€	72 mois	28/05/2020	28/05/2026	Remboursement à partir de 2022

#### ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Le Groupe a engagé le 8 novembre 2023 des discussions exclusives avec la CEPAC pour un rapprochement stratégique entre les 2 structures afin d'accompagner le développement du Groupe au service de la ville et de ses habitants.

Ces discussions ont abouti le 2 février 2024 à une acquisition de la CEPAC de 33,33% du capital social de Victoires Holding, dont le capital est détenu par la famille Pietri, actionnaire historique du Groupe CONSTRUCTA.

## 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 SAS SAINT OUEN GABRIEL PERI, SCCI SAINT OUEN 2, SCCV LA VALERIANE, M99 et SCCV ROUTE DES BOYERS aura lieu le 31/12/2024.

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 dans la page suivante présente les sociétés du Groupe BELLECHASSE.

### Légende :

- 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 2023	% d'intérêt 2023	% de contrôle 2022	% d'intérêt 2022
1002	SAS	BELLECHASSE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	33223542300073	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1003	SA	CONSTRUCTA	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	34746124600071	31.12	IG	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
1004	SAS	CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	42438722300011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1005	SAS	1964 (Ex : CONSTRUCTA VENTE)	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	6580582200270	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1006	SAS	CONSTRUCTA PROMOTION	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	43286372800056	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1008	SARL	FINIMMO	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	32398098700057	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1012	SAS	MSC HOLDING	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	41363006200029	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1021	SAS	SUEDE SAS	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	42233056300046	31.12	IG	99,60%	99,60%	99,60%	99,60%
1040	SCI	VIRGINIA	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	49344892200036	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1046	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC-2	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	51813560300042	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 2ème	42363120900040	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1068	SCCV	ROUEN RIVE GAUCHE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	52201499200013	31.12	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
1069	SCCV	LABUIRE F13	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	52360449400048	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1074	SCCV	MICHEL GACHET	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	53185181400024	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1080	SCCV	ANATOLE FRANCE	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	53808460900055	31.12	ME	20,00%	28,00%	20,00%	28,00%
1083	SCCV	SCCV AIX-BORD DU LAC- 3	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	53800016700030	31.12	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1084	SAS	TERRES AUSTRALES	Place Estrangin Pastré, 13006 Marseille 6ème	53793441600018	31.12	ME	16,30%	16,30%	16,30%	16,30%
1089	SAS	SAS CORNICHE DU BOIS SACRÉ	2313 Boulevard de la Défense, 92000 Nanterre	53998742000038	31.12	ME	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
1095	SCCV	LA BARQUIÈRE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15ème	79057200200034	31.12	ME	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
1102	SCCV	VERDUN	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	79289574000027	31.12	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
1106	SAS	BSA MDB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	79437134400019	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1117	SCCV	ILOT 3 VL	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	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 2ème	79940130200028	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1124	SARL	LES TERTRES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	49952919600028	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1125	SAS	PORTE MARINE 3	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	80130987300025	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1126	SCCV	MAURICE BLANC 1	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80126178500027	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1127	SCCV	MAURICE BLANC 2	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80126187600024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1128	SCCV	MAURICE BLANC 3	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	80124362700024	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1130	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC 4	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	80537768600037	31.12	IG	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
1132	SARL	LMVB 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	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 2ème	79770168700031	31.12	ME	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1135	SCCV	CAMOINS	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	80948360500022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1139	SAS	VICTOIRES HAUSMANN SGP	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	81296516800014	31.12	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1141	SCCV	LA CRIQUE	7 Rue du Devoir, 13015 Marseille 15ème	81773546700026	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1148	SCI	GRAND RADE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	48153933600034	31.12	IG	70,00%	69,99%	70,00%	69,99%
1156	SNC	SNC BAUME LOUBIERE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	81925718900020	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1158	SNC	LOU PISTOU	22 Rue Joseph Clerissy, 13012 Marseille	81914436100014	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1161	SCCV	SCCV SAINTE MARTHE ILOT D	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	82114926700022	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1162	SCCV	SCCV SAINTE MARTHE ILOT C	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	82114921800025	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1163	SNC	SARCELLES LOT 16	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82077453700014	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1165	SCCV	SCCV AIX BORD DU LAC 5	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	82388587600032	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1166	SCCV	ILOT B5	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	82426613400025	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1169	SCCV	SCCV RSS RE 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%	99,99%
1174	SCCV	GAGNY GENERAL LECLERC	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	82937516100017	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1175	SCCV	ANNEMASS ILOT BERNARD	132 Rue Bossuet, 69006 Lyon 6ème	83276974900025	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

1180	SCCV	ALFORTVILLE BAIGNADE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83374068100014	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1181	SCCV	SCCV DIJON CARRIERE BLANCHE 1	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	83319647000037	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1182	SCCV	ILOT AB	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83364735700031	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1183	SCCV	SARCELLES LOT 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	83373676200018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1185	SCCV	MONTREUIL 25 PARMENTIER	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84309320400017	31.12	IG	55,00%	54,99%	55,00%	54,99%
1186	SCCV	SCCV DIJON ARSENAL CENTRE 5	34/36 rue Antoine Primat, 69100 Villeurbanne	84142441900031	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1187	SCCV	SCCV EVRY BOIS SAUVAGE 3	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84161399500015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1193	SCCV	ILOT E	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84323449300016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1194	SCCV	BOURGET JAURES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	84440963100018	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1197	SCCV	SCCV NOISY LE GRAND MEDERIC	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	84322475900020	31.12	ME	49,00%	48,99%	49,00%	48,99%
1198	SCCV	JULES RENARD	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84916528700012	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1199	SCCV	LA PORTE BLEUE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	84916765500018	31.12	IG	51,00%	50,99%	51,00%	50,99%
1200	SCCV	SCCV DIJON CARRIERE BLANCHE 2	68 rue Cassiopée, 74650 Chavanod	85082266900030	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1204	SCCV	ILOT C	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	85182247800018	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1205	SCCV	ILOT F	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	85182249400015	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1206	SCCV	DEZOBRY	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85173976300015	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1207	SCCV	BIS PEBRE	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	85195929600019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1208	SCCV	PRADO	2Bis Boulevard J. Saade - Quai d'Arcenc, 13002 Marseille 2ème	85191871400011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1209	SCCV	SCCV CAMP DE LA LUNE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	85193693000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1212	SCCV	JEAN ROSTAND	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	87835715100017	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1213	SCCV	LGM MADRAGUE	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	88003349300011	31.12	ME	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
1214	SCCV	SCCV SAINT OUEN GRAND ANGLE	83-85 Rue Henri Barbusse, 92000 Nanterre	88101264500027	31.12	ME	40,00%	39,99%	40,00%	39,99%
1215	SCCV	VALLON REGNY BES	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	88379914000016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1216	SCCV	MESNIL DEVAUX	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88350526500016	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1217	SCCV	BOURGET 2	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88783229300013	31.12	IG	60,00%	59,99%	60,00%	59,99%
1218	SCCV	PARIS 19	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	88946204000011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1372	SCCV	AULNAY U	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	90816701800013	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1376	SCCV	Aulnay Matisse	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440483500011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1377	SCCV	La Pounche	2Bis Boulevard Euroméditerranée, 13002 Marseille 2ème	91471755800011	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1378	SCCV	Princet	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	91440635000019	31.12	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
1219	SAS	CONSTRUCTA SERVICES	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	95193312600017	31.12	IG	99,99%	99,99%	0,00%	0,00%
1379	SCCV	TOUR ROXANE	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	95101832400016	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%
1382	SCCV	NANTERRE DIDEROT	134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris 8ème	97787156500015	31.12	IG	100,00%	99,99%	0,00%	0,00%

\*Méthode de consolidation appliquée.

## 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 DEVISE

*Règlement ANC 2020-01 art. 282-21*

### **1) Monnaie de fonctionnement et monnaie de présentation des comptes**

*Règlement ANC 2020-01 art. 272-15*

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

### **2) Transactions et soldes**

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

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

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

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

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

### 3) Conversion des comptes des filiales en devises

*Règlement ANC 2020-01 art. 282-21*

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

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

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

#### ÉCARTS D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

### AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

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

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

*Règlement ANC 2020-01 art. 282-2*

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

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

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

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

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

- Constructions : entre 5 et 95 ans suivant les composants concernés.
  - Gros œuvre – immeuble haussmannien 95 ans
  - Gros œuvre – autres 55 ans
  - Façades – immeuble haussmannien 40 ans
  - Façades – autres 20 ans
  - Installations générales et techniques – haussmannien 20 ans
  - Installations générales et techniques – autres 15 ans
  - Agencements intérieurs – haussmannien 15 ans
  - Agencements intérieurs – autres 5 ans
- Autres immobilisations corporelles : entre 5 et 10 ans.

### DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

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

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

Les écarts d'acquisition dont la durée d'utilisation est non limitée sont testés au moins une fois par exercice. Les autres immobilisations sont testées lorsqu'il existe un indice de perte de valeur à la clôture des comptes.

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

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

### TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Les titres mis en équivalence correspondent à la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice, déterminés conformément aux méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés. La variation des capitaux propres retraités des entités consolidées par mise en équivalence, de quelque nature qu'elle soit, augmente ou diminue donc la valeur des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice précédent.

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

Lorsque la quote-part de l'entité détentrice des titres dans les capitaux propres d'une entité dont les titres sont mis en équivalence devient négative, celle-ci est retenue normalement pour une valeur nulle. Cependant, dans le cas où l'entité détentrice des titres a l'obligation légale ou implicite de ne pas se désengager financièrement de sa participation dans l'entité en question, la partie négative des capitaux propres est portée dans la rubrique des provisions. Cette provision est ajustée à la clôture de chaque exercice en fonction de la quote-part dans les capitaux propres de l'entité mise en équivalence

### 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.

Les comptes bancaires des mandants gérés par le Groupe dans le cadre de son activité administration de biens font l'objet d'un reclassement dans le poste « Autres créances et comptes de régularisation » conformément à la recommandation n° 2017-01 de l'ANC, les opérations de gestion des comptes bancaires et sous-comptes réalisées par le syndic de copropriété pour le compte d'un syndicat de copropriété sont comptabilisées dans un compte de tiers.

S'agissant de fonds qui n'appartiennent pas au patrimoine du syndic mais celui du patrimoine de la copropriété, ces opérations sont comptabilisées dans les comptes de tiers "Débiteurs et créditeurs divers" du syndic de copropriété.

### 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.

## 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.

À la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle réforme de retraite, l'âge de départ à la retraite pris en compte dans le calcul de la provision pour indemnités de départ à la retraite est passé à 65 ans à partir de cette clôture.

Les hypothèses retenues pour l'évaluation de l'indemnité de départ à la retraite sont :

- Calcul basé sur le salaire au 31/12/2023 ;
- Calcul retenant les droits accumulés en fin de carrière ;
- Taux d'actualisation de 3,50% ;
- Taux d'augmentation des salaires de 1,5% ou 2,5% selon l'âge et la catégorie ;
- Age de départ à la retraite : 65 ans pour l'ensemble des catégories ;
- Le turnover est estimé à entre 1% et 25% par catégorie d'âge.

## 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

*Néant*

## VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

*Règlement ANC 2020-01 art. 282-7*

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

- La SCCV TOUR ROXANE au 05/04/2023 ;
- La SCCV NANTERRE DIDEROT au 13/07/2023 ;
- La SAS CONSTRUCTA SERVICES au 27/04/2023.

L'incidence des sorties de périmètres liées aux liquidations des sociétés représente un montant de (90) K€ dans les réserves consolidées. Elle se répartit de la manière suivante :

- La SA CONSTRUCTA SUISSE pour (80) K€ ;
- La SCI PERIER pour (0) K€ ;
- La SCI LES STRELISIAS pour : (6) K€ ;
- La SCI MS ESPACE NEDELEC pour (0) K€ ;
- LA SCCV Aix Bord du lac 1 pour : (4) K€ ;
- La SCCV MONTICELLI pour 1 K€.

Durant l'exercice fiscal 2023, il y a eu 5 transmissions universelles de patrimoine. Ces restructurations n'ont pas eu d'incidence significative sur les réserves consolidées :

- La cession de la SCCV GOELETTE 2 - ILOT A2 et la SCCV NEDELEC 3 à la SAS FONCIER PRO puis leur absorption par transmission universelle de patrimoine au 31/10/2023 ;
- La cession de la SAS FONCIER PRO à la SAS BELLECHASSE puis son absorption par transmission universelle de patrimoine au 09/11/2023 ;
- La cession de la SCCV EVRY BOIS SAUVAGE 2&3 et la SCCV AULNAY B à la SARL LES TERTRES puis leur absorption par transmission universelle de patrimoine au 30/10/2023 ;
- La cession de la SCCV 43 ALLÉE DES PINS à la SCCV VERDUN puis son absorption par transmission universelle de patrimoine au 06/11/2023 ;
- La cession de la SCCV SAINT MARTIN 3 vers la SCCV AIX BORD DU LAC 4 puis son absorption par transmission universelle de patrimoine au 21/11/2023.

À la suite de l'absorption par transmission universelle de patrimoine de la SAS FONCIER PRO, les titres de la SCCV ROUEN RIVE GAUCHE et de la SCCV CŒUR DE VILLE détenus par FONCIER PRO sont transférés chez BELLECHASSE.

## NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

### Note 1 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(K€)	31/12/2022	Entrées	Sorties	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2023
Concessions brevets et droits similaires brevets licences	3 136	194	(545)	-	-	11	2 795
Immobilisations incorporelles en cours	10	104	-	-	-	(11)	103
Ecart d'acquisition	667	-	-	-	-	-	667
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>3 812</b>	<b>298</b>	<b>(545)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 565</b>
Amortissements concessions brevets & droits similaires	(2 433)	-	-	(306)	544	-	(2 196)
Amortissement ecarts d'acquisition	(487)	-	-	(28)	-	-	(515)
<b>Total des amortissements immobilisations incorporelles</b>	<b>(2 921)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(334)</b>	<b>544</b>	<b>-</b>	<b>(2 711)</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles nettes</b>	<b>891</b>	<b>298</b>	<b>(545)</b>	<b>(334)</b>	<b>544</b>	<b>-</b>	<b>854</b>

Les écarts d'acquisition sont constitués ainsi :

Poste en K€	Ecart d'acquisition brut au 31/12/2023
SAS Bellechasse	276
SAS MSC Holding	391
<b>Total</b>	<b>667</b>

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.

### Note 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Poste en milliers d'euros (K€)	31/12/2022	Entrées	Sorties	Dotations	Reprises	31/12/2023
Autres immobilisations corporelles	1 940	14	(446)	-	-	1 508
Matériel de bureau	1 211	40	(336)	-	-	915
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>3 152</b>	<b>135</b>	<b>(864)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 423</b>
Amortissements des autres immobilisations corp.	(1 514)	-	-	(80)	446	(1 148)
Amortissements du matériel de bureau	(971)	-	-	(80)	336	(715)
<b>Total des amortissements immobilisations corporelles</b>	<b>(2 485)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(160)</b>	<b>782</b>	<b>(1 863)</b>
<b>Total des immobilisations corporelles nettes</b>	<b>666</b>	<b>135</b>	<b>(864)</b>	<b>(160)</b>	<b>782</b>	<b>560</b>

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 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(K€)	Variations de						31/12/2023
	31/12/2022	périmètre	Augmentation	Diminution	Dotation	Reprise	
Titres de participation	647	99	2	(101)	-	-	647
Créances rattachées à des participations	297	-	21	(5)	-	-	313
Prêts, cautionnements et autres créances	176	-	271	(137)	-	-	311
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>1 120</b>	<b>99</b>	<b>295</b>	<b>(243)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 271</b>
Dépréciations sur titres de participation	(22)	-	-	-	-	-	(22)
Dépréciations des créances rattachées à des participations	(297)	-	-	-	(21)	5	(313)
<b>Total des dépréciations des immobilisations financières</b>	<b>(319)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>5</b>	<b>(335)</b>
<b>Total des immobilisations financières nettes</b>	<b>801</b>	<b>99</b>	<b>295</b>	<b>(243)</b>	<b>(21)</b>	<b>5</b>	<b>936</b>

Les titres de participations sont constitués ainsi :

Poste en K€	% de détention	Valeur brute des titres	Dépréciations sur titres	Valeur nette des titres	Capitaux propres avant résultat	Résultat
SAS Victoire Holding	5,98%	520	-	520	7 734	777
SCI Phyteas invest	10,00%	5	-	5	NS	NS
Galian	NS	99	-	99	NS	NS
Yoco investment holding	5,00%	23	(23)	-	NS	NS
<b>Total des titres de participation</b>		<b>647</b>	<b>(23)</b>	<b>624</b>		

Le groupe BELLECHASSE possède des titres de participations sur la société YOCO INVESTMENT HOLDING pour 23 K€. Au 31 décembre 2023, les titres de participations sont dépréciés à 100 %.

Les prêts, cautionnements et autres créances financières sont repartis ainsi :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Autres prêts, dépôts et cautionnements	310	167
Prêts "1% logements"	-	8
Autres titres immobilisés	1	1
<b>Total des prêts, cautionnements et autres créances</b>	<b>311</b>	<b>176</b>

## 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
SCCV Virginia	30%		0	0	(0)
SCCV Labuire F13	20%	0	-	3	(3)
SCCV Michel Gachet	20%	0	-	0	-
SCCV Anatole France	20%	0	-	0	(0)
SAS Terres Australes	16%	123	-	164	(40)
SAS Corniche du Bois Sacré	49%	-	248	(20)	(227)
SCCV La Barquière	30%	-	2	(1)	(1)
SCCV Ilot 3 VL	49%	1	-	0	0
SCCV Librilla	30%	-	1	0	(1)
SCCV L'Amarrage 2013	40%	-	72	(68)	(4)
SAS ANR Financial Service	40%	230	-	77	153
SCCV La Crique	20%	0	-	0	-
SCCV Lou Pistou	49%	0	-	0	-
SCCV Annemass Ilot Bernard	20%	-	40	(35)	(4)
SCCV Ilot AB	20%	692	-	(104)	796
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	49%	261	-	0	261
SCCV Noisy Le Grand Mèderic	49%	127	-	14	113
SCCV LGM Madrague	20%	-	8	0	(8)
SCCV Saint Ouen Grand Angle	40%	859	-	0	859
<b>Total des immobilisations brutes</b>		<b>2 293</b>	<b>370</b>	<b>29</b>	<b>1 895</b>

## Note 5 - STOCKS ET EN-COURS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Opérations de construction vente	86 096	87 658
<b>Total des en-cours de production de biens</b>	<b>86 096</b>	<b>87 658</b>
Opérations de construction vente	303	1 874
Opérations de marchand de biens	1 356	359
<b>Total des stocks de produits finis</b>	<b>1 660</b>	<b>2 232</b>
<b>Stocks et en-cours (Valeur brute)</b>	<b>87 756</b>	<b>89 891</b>
Dépréciations des en-cours	(1 683)	(2 628)
Dépréciations des stocks de produits finis	(152)	(55)
<b>Stocks et en-cours (Valeur nette)</b>	<b>85 921</b>	<b>87 207</b>

## Note 6 - CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients	104 055	106 464
Clients douteux	455	303
Clients, factures à établir	4 988	3 710
Dépréciations des créances client	(379)	(303)
<b>Total des clients et comptes rattachés</b>	<b>109 119</b>	<b>110 174</b>

## Note 7 - AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Créances fournisseurs	1 357	2 179
Organismes sociaux et avances au personnel	147	169
Impôts différés - actif	1 236	2 013
Etat - TVA et autres Impôt et taxes	12 181	30 741
Créances C/C*	6 282	3 959
Charges constatées d'avance	670	667
Créances diverses	860	698
Créances sur fonds mandants	9 806	35 865
<b>Total des autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>32 540</b>	<b>76 290</b>

\* Correspond aux C/C des entités non consolidés et des mises en équivalence.

Les impôts différés actifs sont repartis ainsi :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Report fiscaux déficitaires	1 116	1 713
Retraitements des engagements retraite	82	85
Retraitements des écarts de conversion et provision de change	-	16
Marge sur la cession du terrain Suède à La Porte Bleue	39	199
<b>Total des impôts différés actif</b>	<b>1 236</b>	<b>2 013</b>

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	377	740	-	1 116
Marge sur la cession du terrain Suède à Porte Bleue	39	-	-	39
Retraitements de consolidation et différences temporaires	-	-	82	82
<b>Total des impôts différés actif</b>	<b>415</b>	<b>740</b>	<b>82</b>	<b>1 236</b>

L'impôt différé sur les reports déficitaires est essentiellement constitué par celui de MSC HOLDING. 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 8 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

### 1. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Néant

### 2. DISPONIBILITÉS

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Sociétés Consolidées	2 476	2 557
Contrat de promotion immobilière	17 992	13 164
<b>Total des disponibilités</b>	<b>20 468</b>	<b>15 721</b>

## Note 9 - 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 31/12/2022	3 698	4	18 976	2 215		26	24 918
Affectation du résultat N-1	-	-	2 215	(2 215)		-	-
Résultat	-	-	(0)	3 050		-	3 050
Ecart de conversion	-	-	10	(0)		-	10
Autres variations	-	-	29	-		(26)	3
<b>Capitaux propres au 31/12/2023</b>	<b>3 698</b>	<b>4</b>	<b>21 230</b>	<b>3 050</b>			<b>27 981</b>

Le capital du Groupe est composé des 85 000 actions de la société BELLECHASSE d'une valeur nominale de 43.50 € chacune en début et fin d'exercice 2023. Elles sont toutes de la même catégorie et intégralement libérées.

La répartition du capital social de la société BELLECHASSE est la suivante :

Composition du capital	31/12/2023
VICTOIRES HOLDING	84 989
Personnes physiques	11
<b>Nombre total</b>	<b>85 000</b>

## Note 10 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Poste en K€	31/12/2022	Dotations	Reprises	Reclassements	Variations de périmètre	31/12/2023
Provisions pour engagements de retraite	339	24	(33)	-	-	331
Provisions pour risques et pertes	389	340	(189)	-	20	561
Provisions pour pertes de change	66	-	(66)	-	-	-
Autres provisions	242	-	-	128	-	370
<b>Total des provisions</b>	<b>1 036</b>	<b>365</b>	<b>(287)</b>	<b>128</b>	<b>20</b>	<b>1 261</b>

## Note 11 - DETTES FINANCIERES

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires	2 406	2 525
Emprunts auprès établissements de crédit	24 605	26 058
Concours bancaires (trésorerie passive)	32 020	23 484
Autres emprunts et dettes assimilées	99	95
Intérêts courus sur emprunts	49	356
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>59 179</b>	<b>52 518</b>

La maturité des emprunts obligataires, des emprunts auprès des établissements de crédit et de la trésorerie passive se présente comme suit :

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts obligataires	800	1 606		2 406
Emprunts auprès établissements de crédit	8 932	13 086	2 588	24 605
Concours bancaires (trésorerie passive)	15 319	16 701		32 020
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>25 051</b>	<b>31 393</b>	<b>2 588</b>	<b>59 031</b>

La trésorerie passive se rapporte à des lignes de crédit d'accompagnement assimilées à des découverts bancaires autorisés et accordées par la SOCFIM pour la réalisation des projets en cours. Ces crédits d'accompagnement sont remboursés dans une durée maximale de 36 mois.

Elle est notamment portée par les sociétés suivantes :

- SCCV 470 PRADO (8 890) K€ ;
- SCCV AULNAY MATISSE (7 392) K€ ;
- SAS SUEDE (6 659) K€ ;
- SCCV AIX BORD DU LAC 5 (4 496) K€ ;
- SCCV 12 BIS PEBRE (3 477) K€.

Le montant des intérêts courus bancaires est de (349) K€.

## Note 12 - FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	53 248	66 424
<b>Total des fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>53 248</b>	<b>66 424</b>

## Note 13 - AUTRES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Avances - acomptes reçus sur commandes	402	207
Dettes sociales	4 272	4 367
Dettes fiscales	17 115	37 273
Comptes courants créditeurs	4 104	6 616
Produits constatés d'avance	72 300	61 277
Dettes diverses	155	(75)
Dettes sur fonds mandants	9 806	35 865
<b>Autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>108 155</b>	<b>145 530</b>

Les dettes fiscales sont réparties ainsi :

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Dettes fiscales (hors IS)	15 857	35 805
Impôts différés - passif	1 251	1 468
Etat - impôts sur les bénéfices	7	-
<b>Total des dettes fiscales</b>	<b>17 115</b>	<b>37 273</b>

Les impôts différés passifs correspondent essentiellement aux contrats à l'avancement.

## 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 2023 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€	31/12/2023	31/12/2022
Commercialisation	2 318	3 322
SAS Constructa Promotion	9 537	10 917
Asset management et études	14 424	15 590
Activité MDB vente et location de bureaux	-	440
Activité construction vente	70 690	84 525
Dont SAS Suède	4 176	5 333
Gestion de portefeuille	1 006	1 206
Divers (essentiellement refacturation de frais)	1 239	1 747
<b>Total</b>	<b>99 214</b>	<b>117 746</b>

### Note III - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS

La production stockée et les achats consommés concernent principalement les contrats à l'avancement dans le cadre des programmes immobiliers. Il se ventile comme suit :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Production stockée	(66 833)	(78 830)
Achats consommés	64 436	39 919
<b>Total</b>	<b>(2 396)</b>	<b>(38 911)</b>

La production stockée et les achats consommés se ventilent comme suit :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
SAS Constructa Promotion	-	(54)
SAS Suède	(1 842)	(2 428)
SAS Tour La Marseillaise	33	40
SCCV 43 Allée Des Pins	-	33
SAS BSA MDB	-	(400)
SAS Porte Marine 3	-	(65)
SCCV Maurice Blanc 3	3	(534)
SCI Labuire C11	-	(28)
SCCV Baume Loubiere	-	(8 902)
SCCV Sainte Marthe IIlot D	71	(1 362)
SCCV Sainte Marthe IIlot C	29	276
SCCV Aix - Bord Du Lac - 5	4 531	231
SCCV IIlot B5	-	9
SCCV Gagny General Leclerc	(1 409)	(721)
SCCV Alfortville Baignade	(382)	(6 666)
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	62	4
SCCV Montreuil 25 Parmentier	35	366
SCCV IIlot E	49	478
SCCV Bourget Jaures	(2 566)	(7 352)
SCCV Jules Renard	673	(43)
SCCV La Porte Bleue	(6 284)	(18 467)
SCCV Dijon Carriere Blanche 2	3 913	118
SCCV IIlot C	332	(989)
SCCV IIlot F	82	2 105
SCCV 26 Dezobry	(2 737)	2 896
SCCV 12 Bis Pebre	3 176	(2 674)
SCCV 470 Prado	6 135	846
SCCV Camp De La Lune	12	0
SCCV Jean Rostand	92	4
SCCV Vallon Regny BE5	120	538
SCCV Mesnil Devaux	(1 914)	1 214
SCCV Bourget 2	(4 783)	1 033
SCCV Paris 19	(994)	101
SCCV AULNAY U	(2 680)	1 483
SARL Les Tertres	(55)	-
SCCV Rss RE Constructa Porte Marine	(150)	-
SCCV Aulnay Matisse	2 799	-
SCCV 54 La Pounche	202	-
SCCV Princet	1 052	-
<b>Total</b>	<b>(2 396)</b>	<b>(38 911)</b>

## Note IV – RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES ÉCARTS D'ACQUISITION

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
SAS Bellechasse	536	(310)
SA Constructa	467	(4)
SAS Tour La Marseillaise	16	(185)
Commercialisation	(342)	(655)
Promotion (honoraires)	(417)	611
Asset management et études	1 357	1 125
Activité construction vente	3 908	6 140
Activité MDB vente et location de bureaux	29	(11)
Gestion de portefeuille	(616)	(995)
Divers (essentiellement refacturation de frais)	78	(48)
<b>Résultat d'exploitation avant dot aux amort et dép.EA</b>	<b>5 016</b>	<b>5 670</b>

## Note V - RÉSULTAT FINANCIER

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'intérêts (nettes de produits d'intérêts)	(400)	(325)
Dotations aux provisions pour perte de change	(2)	10
Dotations financières	(142)	(72)
Reprises financières	66	107
Pertes sur créances financières et VMP	(105)	(257)
QP de résultats de sociétés de personnes	35	-
<b>Résultat financier</b>	<b>(549)</b>	<b>(537)</b>

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.

## Note VI - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Produits / Charges exceptionnels divers	(676)	(198)
Plus-value sur cessions d'immobilisations	(186)	95
Reprises exceptionnelles	48	65
<b>Total</b>	<b>(814)</b>	<b>(37)</b>

Le montant des produits et charges exceptionnels se compose principalement des honoraires de nature exceptionnels et non récurrents.

## Note VII - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (-1 570 K€) et la charge d'impôt théorique (estimée à -1 382 K€) se décompose de la manière suivante :

Poste en K€	31/12/2023	Taux
Résultat net	3 956	
Impôt comptabilisé	(1 570)	
Résultat avant impôt	5 526	
<b>Impôt théorique au taux de 25%</b>	<b>(1 382)</b>	<b>25%</b>
<b>Ecart</b>	<b>(189)</b>	
- Retraitements fiscaux	46	
- Impact des MEE	(475)	
- Incidence des écritures de consolidation	246	
- Imputation des reports déficitaires	(582)	
- Activation de reports déficitaires	582	
- Déficités créés sur l'exercice	372	
<b>Montant restant à justifier</b>	<b>0</b>	

La société BELLECHASSE SAS fait partie d'un groupe intégré fiscalement dont la société mère est VICTOIRES HOLDING SAS.

Une nouvelle convention d'intégration fiscale a été signée au 01/12/2023 entre la société VICTOIRES HOLDING et ses filiales. Elle annule et remplace à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2023 et clos au 31 décembre 2023 toute convention d'intégration fiscale ayant pu exister entre VICTOIRES HOLDING et ses filiales.

Par ailleurs, 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 SUEDE
- SAS TOUR LA MARSEILLAISE
- SAS BSA MDB
- SARL LES TERTRES
- SAS PORTE MARINE 3
- SAS VICTOIRES HAUSSMANN SGP
- LMVB3

## AUTRES INFORMATIONS

### Note A - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

<b>Effectif</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Cadres	149	139
Non cadres	38	49
<b>Effectif total</b>	<b>187</b>	<b>188</b>

### 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 2023 est de 512 515 €.

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

<b>Poste en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Lignes de crédit garantie par nantissement	5 350	3 971
Emprunts obligataires	0	625
Comptes d'instruments financiers gagés	320	345
<b>Total</b>	<b>5 670</b>	<b>4 941</b>

## Note D - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

## 1. ENGAGEMENTS DONNÉS

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Cautionnements solidaire	14 337	9 895
Garanties de paiement autonome	764	4 577
Cautionnements bancaire	421	1 366
<b>Total</b>	<b>15 522</b>	<b>15 838</b>

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
Prêt BNP Paribas Gagny Général Leclerc - 60 pars /100	0	3 000
Prêt Socfim La Porte Bleue - 51 parts/100	0	25 000
Prêt caisse d'épargne à Finimmo – 98 parts de la SNC Bains de Mer Chauds	0	2 990
SCCV Aulnay U BNP Paribas	3 000	-
SCCV 470 Prado BNP Paribas	7 900	-
SCCV Paris 19 LCL	7 500	-
SCCV Sainte Marthe Ilot C 60 parts / 100	2 000	-
SAS SUEDE (1021) 277 794 actions soit 99,60% du capital	7 000	-
SCCV 12 Bis Père	9 000	-
SCCV Aulnay Matisse	8 000	-
SAS Corniche du Bois Sacré 245 parts / 500	8 400	-
SCCV Carrières Dijon Blanche 2	1 800	-
<b>Total</b>	<b>54 600</b>	<b>30 990</b>

## 2. ENGAGEMENTS REÇUS

Poste en K€	31/12/2023	31/12/2022
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	120	740
Autres engagements reçus	259	-
<b>Total</b>	<b>107 129</b>	<b>107 490</b>

## 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.