

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 16 JUILLET 2026

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à 609 732,18 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	609 732,18 euros
------------------------	------------------

Auquel s'ajoute :

Le report à nouveau antérieur	7 420 335,80 euros
-------------------------------	--------------------

Pour former un bénéfice distribuable de	8 030 067,98 euros
---	--------------------

En totalité au compte « **report à nouveau** » qui s'élève ainsi à 8 030 067,98 euros.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 16 juillet 2026

Cette résolution est adoptée par voix ayant voté pour, voix ayant voté contre et voix s'étant abstenues.

Certifié conforme
Le Président
Jean-Baptiste PIETRI

Signé par :
JEAN-BAPTISTE PIETRI
8BAC5F907191451...

Société BELLECHASSE
Siren : 332 235 423

PCG 2025

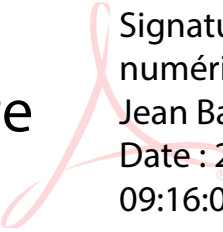
COMPTES SOCIAUX ET ANNEXES

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Comptes certifiés conformes.

Le Président

Jean
Baptiste
Pietri



Signature
numérique de
Jean Baptiste Pietri
Date : 2026.07.17
09:16:02 +02'00'

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Sommaire

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT	4
- Bilan Actif -	4
- Bilan Passif -	5
Compte de résultat (Partie 1)	6
Compte de résultat (Partie 2)	7
ANNEXE DES COMPTES ANNUELS.....	8
- Présentation générale -	8
- Chiffres Clés-.....	8
- Faits marquants de la société-.....	8
- Evènements postérieurs à la clôture-.....	8
- Section 1 : Règles et méthodes comptables –.....	9
1- Règles générales :	9
2- Autres principes généraux :.....	10
3- Changements comptables :	13
4- Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société	14
- Section 2 : Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat –	15
- Sous-section1 : Informations relatives à l'actif –.....	15
- Tableau des immobilisations détaillé -	15
- Tableau des Amortissements –	16
- Tableau des filiales –.....	17
- Tableau des participations –.....	17
- Etat des Créances -	18
- Charges constatées d'avance -	19
- Sous-section 2 : Informations relatives au passif -	19
- Composition du capital social -	19
- Tableau des variations des capitaux propres –.....	20
- Etat des Provisions -	21
- État des Dettes -	22
- Sous-section 3 : Informations relatives au compte de résultat –	23
- Ventilation du Chiffre d'Affaires -	23
- Charges à payer –	24
- Charges à répartir -.....	25
- Produits à recevoir -	26
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes	26
- Section 3 : Informations relatives à la fiscalité –	27
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	27
- Section 4 : Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan–.....	28
- Engagements financiers donnés –	28
- Engagements financiers reçus –	28

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Section 5 : Information relatives à l'effectif –	28
- Effectif moyen par catégorie –	28

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

- Bilan Actif -

	Brut	Amortissement	Exercice N Net	Exercice N-1 Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	17 780	2 121	15 659	16 492
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	41 000		41 000	41 000
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	12 460 287	2 282 827	10 177 460	9 383 450
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	100		100	
Autres titres immobilisés				400
Prêts	8 064 394		8 064 394	9 203 459
Autres immobilisations financières	1 800		1 800	500
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	20 585 360	2 284 948	18 300 412	18 645 301
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Créances clients et comptes rattachés	3 848 140		3 848 140	2 143 178
Autres créances	26 469 464	1 569 163	24 900 301	21 183 854
Charges constatées d'avance	37 845		37 845	13 951
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	560 384		560 384	364 232
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	30 915 832	1 569 163	29 346 669	23 705 216
Frais d'émission des emprunts (V)	159 367		159 367	
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	51 660 559	3 854 111	47 806 448	42 350 516

(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont à moins d'un an

28 786 285

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Bilan Passif -

			Exercice N	Exercice N-1
Capital social	Dont versé :	3 697 500	3 697 500	3 697 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport			3 811	3 811
Écarts de réévaluation				
Écarts d'équivalence				
Réserves				
Réserve légale			369 750	369 750
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves			10 025 883	10 025 883
Report à nouveau			7 420 336	8 974 232
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			609 732	(1 553 896)
Subventions d'investissements				
Provisions réglementées				
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			22 127 012	21 517 280
Fonds non remboursable				
Avances conditionnées				
Droits du concédant				
AUTRES FONDS PROPRES				
Provisions pour risques			29 538	107 130
Provisions pour charges				
TOTAL DES PROVISIONS (II)			29 538	107 130
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			18 934 204	13 662 820
Emprunts et dettes financières divers (2)			46 835	5 505 012
Instruments financiers à terme				
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			1 112 947	760 290
Dettes fiscales et sociales			985 771	739 437
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			10	
Autres dettes			4 570 132	58 548
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES (1) (III)			25 649 898	20 726 106
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Passif (IV)				
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)			47 806 448	42 350 516

(1) dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) dont emprunts participatifs

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Compte de résultat (Partie 1)

	Exercice N	Exercice N-1
Produits d'exploitation		
Vente de marchandises		
Production vendue	2 287 667	1 144 210
Montant net du chiffre d'affaires	2 287 667	1 144 210
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	49	773
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 287 716	1 144 983
Charges d'exploitation		
Achat de marchandises		
Variation de stocks (achat de marchandises)		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	1 309 195	726 532
Impôts, taxes et versements assimilés	42 072	17 800
Charges de personnel		
Salaires	679 089	290 239
Cotisations sociales	295 995	128 558
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	833	868
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres charges	100 810	23 908
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 427 995	1 187 905
RESULTAT D'EXPLOITATION	(140 279)	(42 921)

(1) Y compris :

Redevances de crédit-bail mobilier

Redevances de crédit-bail immobilier

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Compte de résultat (Partie 2)

	Exercice N	Exercice N-1
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	164 831	45 484
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	9 513	14 684
Produits financiers		
De participation (2)	247 578	220 000
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	1 029 221	904 251
Autres intérêts et produits assimilés (2)		
Reprises sur dépréciations et provisions	77 992	
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	445	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	1 355 236	1 124 251
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8 143	2 141 233
Intérêts et charges assimilées (3)	650 049	396 997
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	400	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	658 592	2 538 230
RESULTAT FINANCIER (V – VI)	696 645	(1 413 979)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + II – IV + V – IV)	711 683	(1 426 101)
Produits exceptionnels (VII)		100
Charges exceptionnelles (VIII)		1 119
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)		(1 019)
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	101 951	126 776
TOTAL DES PRODUITS (I + II + V + VII)	3 807 783	2 314 819
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	3 198 051	3 868 715
BENEFICE ou PERTE	609 732	(1 553 896)

Dont produits concernant les entités liées
Dont intérêts concernant les entités liées

1 276 800
183 495

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Présentation générale -

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Bellechasse, créée en 1985, a pour objet social la prise de participations dans toutes sociétés françaises ou étrangères ayant une activité dans l'immobilier.

- Chiffres Clés-

- Durée de l'exercice : 12 mois
- Total du Bilan : 47 806 448
- Résultat avant répartition : 609 732

- Faits marquants de la société-

Le changement de réglementation apporté par l'adoption du règlement ANC N°2022-06 induit un changement de méthode comptable, notamment une nouvelle nomenclature des comptes et de nouvelles règles comptables et une nouvelle présentation des présents états financiers.

- Evènements postérieurs à la clôture-

Depuis la clôture de l'exercice, le contexte géopolitique international, marqué notamment par la poursuite du conflit au Moyen-Orient, reste instable. À la date d'arrêté des comptes, ces événements n'ont pas d'incidence significative identifiée sur l'activité, la situation financière ou la continuité d'exploitation de la Société.

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Section 1 : Règles et méthodes comptables –

1- Règles générales :

Les Comptes Annuels ont été élaborés et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement de l'ANC N°2014-03 du 5 juin 2014, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

L'entité déroge-t-elle aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ?	Non
La durée de l'exercice comptable est-elle de 12 mois ?	Oui
Date de clôture de l'exercice	31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Postes	Méthode comptable
Comptabilisation des frais d'émission des emprunts en application de l'article 212-11	- Actif
Engagements en matière de pensions, de compléments de retraite, d'indemnités et versements similaires	- Informations dans l'annexe

2- Autres principes généraux :

Immobilisations incorporelles

Les logiciels sont amortis sur une durée de 2 à 5 ans.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées :

- A leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux,
- A leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise,
- A leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

La méthode de ventilation par composant a été appliquée aux immobilisations, à l'exception de celles de faibles valeurs et/ou présentant une faible complexité.

Amortissements

Les amortissements sont calculés sur la durée réelle d'utilisation.

Par simplification, la durée d'amortissement retenue est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

Test de dépréciations

Conformément aux dispositions du règlement CRC 2002-10, depuis le 1er janvier 2005, la société doit réaliser un test de dépréciation lorsqu'un indice interne ou externe laisse penser qu'un élément d'actif incorporel ou corporel a pu perdre notablement de la valeur.

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Dans le cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immobilisations devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation ainsi que les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, hors frais d'acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du premier entré, premier sorti.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, compte tenu de l'indemnisation par l'assurance-crédit prévue.

Opérations en devises

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération. Les dettes, créances et disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur à la clôture de l'exercice.

La différence résultant de l'actualisation des dettes et des créances en devises à la fin de l'exercice est portée au bilan en "écart de conversion".

Engagement de retraite

Les engagements pour indemnité de départ à la retraite sont calculés selon différents critères dont les principaux sont :

- Ancienneté :

1/2 mois de salaire après 5 ans de présence,
1 mois de salaire après 10 ans de présence,
1,5 mois de salaire après 15 ans de présence,
2 mois de salaire après 20 ans de présence,
2,5 mois de salaire après 25 ans de présence,
3 mois de salaire après 30 ans de présence.

- Taux de progression prévisible du salaire (*) :

Salariés de - de 25 ans = 2,00 %
Salariés entre 25-29 ans = 2,00 %
Salariés entre 30-34 ans = 2,00 %
Salariés entre 35-39 ans = 1,50 %

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Salariés entre 40-44 ans = 1,50 %
Salariés entre 45-49 ans = 1,50 %
Salariés entre 50-54 ans = 1,00 %
Salariés entre 55-59 ans = 1,00 %
Salariés de + de 60 ans = 1,00 %

- Taux d'actualisation : 3,90 %

- Taux de présence (*) :

Age à la date de calcul :

Cadre :

- > 40 ans : 50 %
- > 60 ans : 50 %

Estimation des engagements pris en matière de retraite au 31.12.2025 : 13 636 €

(*) Le taux de progression prévisible du salaire et le taux de présence sont établis par tranche d'âge et par catégorie (cadres, non cadres, et personnel de vente).

Provisions pour risques et charges

Les provisions sont comptabilisées dès lors qu'il apparaît un passif dont l'échéance ou le montant ne peut pas être déterminé de façon précise.

Le passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entreprise à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Disponibilités

A la clôture de l'exercice, les disponibilités libellées en devises étrangères sont converties au dernier cours officiel publié à la date de clôture des comptes.

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

3- Changements comptables :

Le changement de réglementation apporté par l'adoption du règlement ANC N°2022-06 induit un changement de méthode comptable, notamment une nouvelle nomenclature des comptes et de nouvelles règles comptables et une nouvelle présentation des présents états financiers.

Changements liés à la réglementation comptable				
Fusion de postes comptables	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture
Le poste charges constatées d'avance remonte dans les créances	Total créances	23 327 032	Total créances	23 340 983
Regroupement des charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 019	Charges exceptionnelles	1 119
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	100		
Regroupement des produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations en capital	100	Produits exceptionnels	100
Scission de postes comptables	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture
Création / modification de postes comptables	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture

Ce changement a-t-il été appliqué de manière rétrospective ?

Non

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

4- Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés	
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	
Nom	VICTOIRES HOLDING
Siège	134 BD HAUSSMANN 75008 PARIS
N° d'identification si entité française	379495195
Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenus	134 BD HAUSSMANN 75008 PARIS
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités dans l'ensemble visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	
Nom	VICTOIRES HOLDING
Siège	134 BD HAUSSMANN 75008 PARIS
N° d'identification si entité française	379495195
Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenus	134 BD HAUSSMANN 75008 PARIS

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Section 2 : Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat –

- Sous-section1 : Informations relatives à l'actif –

- Tableau des immobilisations détaillé -

	Montant brut au début de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements		Entrées		
		De poste à poste	De l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	17 780					
Total immobilisations incorporelles	17 780					
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions :						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Inst. générales, agenc. des constructions						
Inst. techniques, mat. , et outillages						
industriels						
Autres immobilisations corporelles :						
Inst. générales, agencements, amén. divers	41 000					
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles	41 000					
Immobilisations financières						
Participations	11 666 677			793 710		
Autres titres immobilisés	400					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Prêts et autres immobilisations financières	9 203 959				1 591 154	
Total immobilisations financières	20 871 036			793 710	1 591 154	
TOTAL GENERAL	20 929 815			793 710	1 591 154	

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

	Ventilation des diminutions					Montant brut à la fin de l'exercice
	Virements		Sorties			
	De poste à poste	Vers actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles						17 780
Total immobilisations incorporelles						17 780
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions :						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Insta. générales, agenc. des constructions						
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles :						
Inst. générales, agencements, amén. divers						41 000
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles						41 000
Immobilisations financières						
Participations						12 460 287
Autres titres immobilisés	100		300			100
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Prêts et autres immobilisations financières			2 728 919			8 066 194
Total immobilisations financières	100		2 729 219			20 526 580
TOTAL GENERAL	100		2 729 219			20 585 360

- Tableau des Amortissements -

Immobilisations amortissables	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement, de recherche et développement.						
Fond Commercial						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 à 5	Linéaire	1 288	833		2 121
Total des immobilisations incorporelles			1 288	833		2 121
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Installations générales, agencements des constructions.						
Installations techniques, matériel et outillage industriel						
Installations générales, agencements, aménagements						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et informatique, mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Total des immobilisations corporelles						
TOTAL GENERAL			1 288	833		2 121

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des filiales –

Forme Juridique	Intitulé	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur Comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
					BRUT	NET					
SAS	TOUR LA MARSEILLAISE	80 000 €	359 785 €	100,00%	107 996 €	107 996 €	-320 556 €		0 €	12 456 €	
SAS	BSA MDB	10 000 €	-31 943 €	100,00%	210 000 €	19 222 €	336 372 €		0 €	-25 131 €	
SAS	PORTE MARINE 3	1 000 €	-1 167 505 €	100,00%	1 000 €	0 €	2 164 891 €		0 €	-133 686 €	
SARL	LMVB 3	1 000 €	-488 572 €	100,00%	1 000 €	0 €	6 444 148 €		0 €	-437 277 €	
SAS	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	655 000 €	640 302 €	100,00%	5 469 000 €	3 382 151 €	999 426 €		639 278 €	-987 194 €	
SA	CONSTRUCTA	1 540 000 €	5 694 051 €	99,97%	3 960 940 €	3 960 940 €	11 800 106 €		3 219 733 €	-404 951 €	27 431 €
SAS	SUEDE	108 775 €	3 504 805 €	99,60%	2 693 625 €	2 693 625 €	-3 195 924 €		392 762 €	154 693 €	
SCCV	CŒUR DE VILLE	200 €	0 €	99,00%	198 €	198 €	0 €		0 €	15 749 €	
SCCV	MAURICE BLANC 1	200 €	0 €	99,00%	198 €	198 €	1 639 €		0 €	0 €	
SCCV	MAURICE BLANC 2	200 €	0 €	99,00%	198 €	198 €	-36 989 €		0 €	8 773 €	
SCCV	MAURICE BLANC 3	200 €	0 €	99,00%	198 €	198 €	106 875 €		0 €	0 €	
SCCV	ROUEN RIVE GAUCHE	200 €	0 €	85,00%	170 €	170 €	54 855 €		0 €	16 309 €	
SCCV	VERDUN	200 €	0 €	70,00%	140 €	140 €	21 774 €		0 €	3 004 €	
SAS	PROPRIA	1 000 €	-2 280 €	51,00%	510 €	510 €	14 650 €		7 702 €	-11 366 €	
SCCV	AIX-BORD DU LAC 3	0 €	0 €	50,00%	100 €	100 €	0 €		0 €	0 €	
SCCV	AIX BORD DU LAC 4	0 €	0 €	50,00%	100 €	100 €	0 €		0 €	0 €	
SCCV	RSS RE CONSTRUCTA Porte Mari	0 €	0 €	50,00%	1 000 €	1 000 €	0 €		0 €	0 €	

- Tableau des participations –

code	code	Forme Juridique	Intitulé	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur Comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
							BRUT	NET					
externe	1089	SAS	CORNICHE DU BOIS SACRÉ	0 €	0 €	49,00%	4 900 €	4 900 €	0 €		0 €	0 €	
1117	1117	SCCV	ILOT 3 VL	200 €	0 €	49,00%	98 €	98 €	0 €		0 €	-6 505 €	
externe	1119	SCCV	L'AMARRAGE 2013	0 €	0 €	40,00%	400 €	0 €	0 €		0 €	0 €	
1040	1040	SCI	VIRGINIA	200 €	0 €	30,00%	60 €	60 €	0 €		0 €	-5 748 €	
externe	1095	SCCV	LA BARQUIÈRE	0 €	0 €	30,00%	60 €	60 €	0 €		0 €	0 €	
externe	1118	SCCV	LIBRILLA	0 €	0 €	30,00%	300 €	300 €	0 €		0 €	0 €	
1124	1124	SARL	LES TERTRES	10 000 €	-624 779 €	28,00%	2 800 €	0 €	138 434 €		0 €	4 901 €	
1069	1069	SCCV	LABUIRE F13	200 €	0 €	20,00%	40 €	40 €	0 €		0 €	0 €	
1074	1074	SCCV	MICHEL GACHET	200 €	0 €	20,00%	40 €	40 €	0 €		0 €	216 €	
1080	1080	SCCV	ANATOLE FRANCE	200 €	0 €	20,00%	40 €	40 €	0 €		0 €	-1 629 €	
externe	1084	SAS	TERRES AUSTRALES	0 €	0 €	16,30%	163 €	163 €	0 €		0 €	0 €	
1075	1075	SCI	PYTHEAS INVEST	50 000 €	0 €	10,00%	5 000 €	5 000 €	0 €		0 €	-13 581 €	
1165	1165	SCCV	AIX BORD DU LAC 5	200 €	0 €	1,00%	2 €	2 €	686 €		37 985 €	-217 911 €	
1237	1237	SCCV	ETAPLES SUR MER	1 000 €	0 €	0,10%	10 €	10 €	0 €		0 €	0 €	

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Créances -

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	Exercice N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)	8 064 394		8 064 394	9 203 459
Autres immobilisations financières	1 800	1 800		500
Total actif immobilisé	8 066 194	1 800	8 064 394	9 203 959

Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	3 848 140	3 848 140		2 143 178
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	386	386		386
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	183 661	183 661		121 061
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				1 506
Groupe et associés (2)	25 558 403	25 558 403		22 085 082
Débiteurs divers	727 014	727 014		544 983
Charges constatées d'avance	37 845	37 845		13 951
Total actif circulant	30 355 448	30 355 448		24 910 147

TOTAL DES CREANCES	38 421 642	30 357 248	8 064 394	34 114 106
(1) Prêts accordés en cours d'exercice ¹	1 589 854			
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice ²	2 728 919			
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

¹Dont 279 854 € d'intérêts courus sur compte courant

²Dont 78 919 € d'intérêts courus sur compte courant

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges constatées d'avance -

Nature des charges	Exercice N	Exercice N-1
Charges d'exploitation : Charges d'exploitation	37 845	13 951
Total	37 845	13 951
Charges financières :		
Total		
Charges exceptionnelles :		
Total		
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	37 845	13 951

- Sous-section 2 : Informations relatives au passif -

- Composition du capital social -

Le capital social se compose de 85 000 actions d'une valeur nominale de 43,5 euros.

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des variations des capitaux propres –

	Début de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital
Capital	3 697 500				
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	3 811				
Ecart de réévaluation					
Ecart d'équivalence					
Réserve légale	369 750				
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	10 025 883				
Report à nouveau	8 974 232	(1 553 896)			
Résultat de l'exercice	(1 553 896)	1 553 896			
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total capitaux propres	21 517 280				

	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Fin de l'exercice
Capital			3 697 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			3 811
Ecart de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
Réserve légale			369 750
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			10 025 883
Report à nouveau			7 420 336
Résultat de l'exercice	609 732		609 732
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total capitaux propres	609 732		22 127 012

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Provisions -

Nature des provisions	Début de l'exercice 2025A/AN	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Fin de l'exercice
			Utilisées au cours de l'exercice	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées Provisions pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires <i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i> Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées						
Total des provisions réglementées						
Provisions pour risques et charges Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement des immobilisations Provisions pour gros entretien et grandes révisions Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>						
Autres provisions pour risques et charges	107 130			77 592	77 592	29 538
Total des provisions pour risques et charges	107 130			77 592	77 592	29 538
Provisions pour dépréciation Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur immobilisation de titres mis en équivalence Sur immobilisation de titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres provisions dépréciations	2 283 227		400		400	2 282 827
	1 569 163					1 569 163
Total des provisions pour dépréciation	3 852 390		400		400	3 851 990
TOTAL GENERAL	3 959 520		400	77 592	77 992	3 881 528
Dont dotations et reprises d'exploitation						
Dont dotations et reprises financières					77 992	
Dont dotations et reprises exceptionnelles						
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- État des Dettes -

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	Exercice N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
à un an maxi	90	90			71 110
à + de un an	18 934 114	3 754 527	14 560 594	618 993	13 591 710
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	46 835	46 835			
Fournisseurs et comptes rattachés	1 112 947	1 112 947			760 290
Personnel et comptes rattachés	201 318	201 318			91 198
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	121 985	121 985			57 697
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	641 259	641 259			582 889
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	21 208	21 208			7 654
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10	10			
Groupe et associés (2)	4 202 012	4 202 012			5 505 012
Autres dettes	368 121	368 121			58 548
Dettes représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	25 649 898	10 470 311	14 560 594	618 993	20 726 106
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice ¹	10 046 925				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice ²	4 728 707				
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

¹Dont 46 925 € d'intérêts courus

²Dont 71 110 € d'intérêts payés

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Sous-section 3 : Informations relatives au compte de résultat –

- Ventilation du Chiffre d’Affaires -

Ventilation du chiffre d'affaires par catégorie d'activités			
Catégorie d'activités	Exercice N	Exercice N-1	Variation (%)
Ventes de marchandises			
Productions vendues de biens			
Production vendue de services	2 287 667	1 144 210	100%
TOTAL	2 287 667	1 144 210	100%
Cette information est-elle complète ?			

Ventilation du chiffre d'affaires par marchés géographiques			
Marché géographique	Exercice N	Exercice N-1	Variation (%)
France	2 287 667	1 144 210	100%
Europe			
Reste du Monde			
TOTAL	2 287 667	1 144 210	100%

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges à payer –

Nature des charges	Exercice N	Exercice N-1
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	90	71 110
Emprunts et dettes financières divers	46 835	46 051
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Total dettes financières	46 925	117 161
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	258 877	135 299
Dettes fiscales et sociales	300 856	134 976
Total dettes d'exploitation	559 733	270 274
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10	
Autres dettes	187 056	58 548
Total dettes diverses	187 066	58 548
Autres		
Total autres dettes		
TOTAL	793 724	445 984

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges à répartir -

Nature des charges	Début de l'exercice	Augmentations	Dotations aux amortissements	Fin de l'exercice
Charges différées :				
Total charges différée				
Frais d'acquisition des immobilisations :				
Total frais d'acquisition des immobilisations				
Frais d'émission des emprunts : Crédit renouvelable		167 510	8 143	159 367
Total frais d'émission d'emprunts		167 510	8 143	159 367
Charges à étaler :				
Total charges à étaler				
TOTAL		167 510	8 143	159 367

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Produits à recevoir -

PRODUITS A RECEVOIR	Exercice N	Exercice N-1
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières	279 854	78 919
Total immobilisations financières	279 854	78 919
Créances		
Créances clients et comptes rattachés	3 404 319	1 637 583
Autres créances	748 917	586 532
Total créances	4 153 236	2 224 115
Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Total disponibilités et divers		
Autres		
Total autres		
TOTAL	4 433 090	2 303 034

- Honoraires des Commissaires Aux Comptes

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des Comptes Annuels	25 750
Autres honoraires	
TOTAL	25 750

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Section 3 : Informations relatives à la fiscalité –

- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Répartition du montant global des impôts sur les bénéfices			
Taux d'imposition : 25 %	Montant brut	Impôt (économie)	Montant net
Résultat courant	711 683	177 921	533 762
- Produits non imposables	487 733	(121 933)	609 666
+ Charges non déductibles	183 855	45 964	137 891
+ Produits non comptabilisés au cours de l'exercice à réintégrer			
- Charges non comptabilisées au cours de l'exercice à déduire			
= Résultat fiscal courant	407 805	101 951	305 854
+ Résultat exceptionnel			
- Produits non imposables			
+ Charges non déductibles			
+ Produits non comptabilisés au cours de l'exercice à réintégrer			
- Charges non comptabilisées au cours de l'exercice à réintégrer			
= Résultat fiscal	407 805	101 951	305 854
- Crédits d'impôts			
= Impôt payé		101 951	

Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2002, la société est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale dont la tête du groupe est SAS VICTOIRES HOLDING.

La convention d'intégration fiscale signée le 1er décembre 2023, prévoit le principe général de la neutralité qui consiste à ce que soit mis à la charge des filiales par la société mère, le montant des impôts directs dont les filiales auraient dû s'acquitter envers le Trésor Public si elles n'étaient pas devenues membres du groupe intégré.

Au 31/12/2025, la société affiche un résultat fiscal individuel de 407 805 € avec une charge d'impôt de 101 951 €. Le groupe présente un bénéfice fiscal de 287 150 €, ramené à zéro grâce au déficit reportable. La société mère ne doit aucun impôt sur l'IS groupe à cette date.

Ainsi, le déficit fiscal d'ensemble reportable ressort à 553 862 €.

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Section 4 : Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan –

- Engagements financiers donnés –

Type	Filiat	Tiers	Opération/Prêt	31/12/2025
Cautionnement solidaire		CEPAC-SEMISO	127 Av Gabriel Peri 93400 Saint Ouen	68 000 €
Cautionnement solidaire	SCCV Carrières Dijon Blanche 2	Banque Palatine	Prêt de 1,8 M€	1 000 000 €
GAPD	SCCV M99	SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	15% des titres de M99 - 1 740 000 €	1 740 000 €
Cautionnement solidaire	SCCV M99	ODALYS RESIDENCES	M99, deux échéances: 996 875 € six mois avant date prév achèvement + 2 990 625 € à la date de prise de possession	3 987 500 €
Engagement de non cession des parts	SAS SUEDE (1021)	SOCFIM	Nouveau financement de 3,5M€ - Page 21	NCP
Cautionnement solidaire	SAS SUEDE	SOCFIM	Financement de 3,5M€	3 500 000 €
Garantie autonome à première demande	SCCV M99	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION	15% des titres de M99	3 944 000 €
Cautionnement solidaire		SOCFIM/SAEM de développement du dunkerquois	Avenue des Bancs de Flandres, 59140 Dunkerque	145 230 €
GAPD	SCCV M99	ODALYS/Prise à bail	Bon paiement de la première année de loyer	2 520 000 €
Cautionnement solidaire		BNP/Madame BRUN Marie	207, Route des Bains MONETIER-LES-BAINS 05 220	110 000 €
Cautionnement solidaire		BNP/Jean-François COUCHOUD	Caution Monnetier les bains-209, Route des Bains 05220 Le Monnetier Le Bains	175 000 €
Cautionnement solidaire	SCCV ROUTE DES BOYERS	CEPAC/Monsieur Paul ROUBAUD	32 Route des Boyers Auriol 13390	75 000 €
Nantissement	Constructa SA	Banques contrat RCF 14M€		NCP
Caution Indemnités d'Immobilisation	SCCV 22 Bateliers	SCCV 22 Bateliers	16-22 rue des bateliers	1 075 000 €
Caution Indemnités d'Immobilisation	Tour Roxane			203 600 €

- Engagements financiers reçus –

Type	Filiat	Tiers	Opération/Prêt	31/12/2025
Emprunt PGE		CEPAC	Prêt Covid 1,7 M€	162 274 €
Emprunt PGE		Banque Postale	Prêt Covid 1,7 M€	192 995 €
Emprunt PGE		Banque Palatine	Prêt Covid 1,7 M€	180 305 €
Emprunt PGE		SOCFIM	Prêt Covid 3,4 M€	389 340 €
Emprunt PGE		CEPAC	Prêt Covid 2 M€	608 877 €
Emprunt PGE		Banque Postale	Prêt Covid 2 M€	646 655 €
Emprunt PGE		Banque Palatine	Prêt Covid 1,4 M€	472 393 €
Emprunt PGE		SOCFIM	Prêt Covid 4,6 M€	1 400 417 €

- Section 5 : Information relatives à l'effectif –

L'effectif employé pendant l'exercice tel que défini à l'article D.123-200 s'élève à : 2

- Effectif moyen par catégorie –

Catégories	Effectif moyen salarié
	Exercice N
Ouvriers Employés, techniciens, agents de maîtrise Cadres et ingénieurs Autres :	2
Total	2



300, avenue du Prado
13008 Marseille

Bellechasse

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Bellechasse

Société par actions simplifiée

RCS : Paris 332 235 423

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 annuels de la société Bellechasse relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « 1 – Règles générales » de la section « Section 1 : Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels concernant les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC 2022-06.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués notamment pour ce qui concerne :

- Les titres de participation et les comptes courants, dont le montant figurant à l'actif du bilan au 31 décembre 2025 s'établit respectivement à 12 460 287 euros et 25 558 403 euros en valeur brute, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité ou de recouvrement selon les modalités décrites dans les notes « Tableau des immobilisations détaillé », « Tableau des filiales », et « Etat des créances » de l'annexe.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces valeurs d'utilité et de recouvrement, notamment à revoir l'actualisation des perspectives de rentabilité des activités concernés et de réalisation des objectifs, et à contrôler la cohérence des hypothèses retenues avec les données prévisionnelles issues des plans stratégiques établis par chacune de ces activités sous le contrôle de la direction.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le président.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Marseille, le 16/7/2026

Signé par :
 **Arnaud LATRACE**
48158011184B471...

Arnaud Latrace

Associé

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

- Bilan Actif -

	Brut	Amortissement	Exercice N Net	Exercice N-1 Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	17 780	2 121	15 659	16 492
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	41 000		41 000	41 000
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	12 460 287	2 282 827	10 177 460	9 383 450
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	100		100	
Autres titres immobilisés				400
Prêts	8 064 394		8 064 394	9 203 459
Autres immobilisations financières	1 800		1 800	500
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	20 585 360	2 284 948	18 300 412	18 645 301
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Créances clients et comptes rattachés	3 848 140		3 848 140	2 143 178
Autres créances	26 469 464	1 569 163	24 900 301	21 183 854
Charges constatées d'avance	37 845		37 845	13 951
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	560 384		560 384	364 232
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	30 915 832	1 569 163	29 346 669	23 705 216
Frais d'émission des emprunts (V)	159 367		159 367	
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	51 660 559	3 854 111	47 806 448	42 350 516

(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont à moins d'un an

28 786 285

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Bilan Passif -

			Exercice N	Exercice N-1
Capital social	Dont versé :	3 697 500	3 697 500	3 697 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport			3 811	3 811
Écarts de réévaluation				
Écarts d'équivalence				
Réserves				
Réserve légale			369 750	369 750
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves			10 025 883	10 025 883
Report à nouveau			7 420 336	8 974 232
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			609 732	(1 553 896)
Subventions d'investissements				
Provisions réglementées				
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			22 127 012	21 517 280
Fonds non remboursable				
Avances conditionnées				
Droits du concédant				
AUTRES FONDS PROPRES				
Provisions pour risques			29 538	107 130
Provisions pour charges				
TOTAL DES PROVISIONS (II)			29 538	107 130
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			18 934 204	13 662 820
Emprunts et dettes financières divers (2)			46 835	5 505 012
Instruments financiers à terme				
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			1 112 947	760 290
Dettes fiscales et sociales			985 771	739 437
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			10	
Autres dettes			4 570 132	58 548
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES (1) (III)			25 649 898	20 726 106
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Passif (IV)				
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)			47 806 448	42 350 516

(1) dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) dont emprunts participatifs

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Compte de résultat (Partie 1)

	Exercice N	Exercice N-1
Produits d'exploitation		
Vente de marchandises		
Production vendue	2 287 667	1 144 210
Montant net du chiffre d'affaires	2 287 667	1 144 210
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	49	773
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 287 716	1 144 983
Charges d'exploitation		
Achat de marchandises		
Variation de stocks (achat de marchandises)		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	1 309 195	726 532
Impôts, taxes et versements assimilés	42 072	17 800
Charges de personnel		
Salaires	679 089	290 239
Cotisations sociales	295 995	128 558
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	833	868
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres charges	100 810	23 908
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 427 995	1 187 905
RESULTAT D'EXPLOITATION	(140 279)	(42 921)

(1) Y compris :

Redevances de crédit-bail mobilier

Redevances de crédit-bail immobilier

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Compte de résultat (Partie 2)

	Exercice N	Exercice N-1
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	164 831	45 484
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	9 513	14 684
Produits financiers		
De participation (2)	247 578	220 000
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	1 029 221	904 251
Autres intérêts et produits assimilés (2)		
Reprises sur dépréciations et provisions	77 992	
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	445	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	1 355 236	1 124 251
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8 143	2 141 233
Intérêts et charges assimilées (3)	650 049	396 997
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	400	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	658 592	2 538 230
RESULTAT FINANCIER (V – VI)	696 645	(1 413 979)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + II – IV + V – IV)	711 683	(1 426 101)
Produits exceptionnels (VII)		100
Charges exceptionnelles (VIII)		1 119
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)		(1 019)
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	101 951	126 776
TOTAL DES PRODUITS (I + II + V + VII)	3 807 783	2 314 819
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	3 198 051	3 868 715
BENEFICE ou PERTE	609 732	(1 553 896)

Dont produits concernant les entités liées

1 276 800

Dont intérêts concernant les entités liées

183 495

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Présentation générale -

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Bellechasse, créée en 1985, a pour objet social la prise de participations dans toutes sociétés françaises ou étrangères ayant une activité dans l'immobilier.

- Chiffres Clés-

- Durée de l'exercice : 12 mois
- Total du Bilan : 47 806 448
- Résultat avant répartition : 609 732

- Faits marquants de la société-

Le changement de réglementation apporté par l'adoption du règlement ANC N°2022-06 induit un changement de méthode comptable, notamment une nouvelle nomenclature des comptes et de nouvelles règles comptables et une nouvelle présentation des présents états financiers.

- Evènements postérieurs à la clôture-

Depuis la clôture de l'exercice, le contexte géopolitique international, marqué notamment par la poursuite du conflit au Moyen-Orient, reste instable. À la date d'arrêté des comptes, ces événements n'ont pas d'incidence significative identifiée sur l'activité, la situation financière ou la continuité d'exploitation de la Société.

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Section 1 : Règles et méthodes comptables –

1- Règles générales :

Les Comptes Annuels ont été élaborés et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement de l'ANC N°2014-03 du 5 juin 2014, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

L'entité déroge-t-elle aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ?	Non
La durée de l'exercice comptable est-elle de 12 mois ?	Oui
Date de clôture de l'exercice	31/12/2025

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Postes	Méthode comptable
Comptabilisation des frais d'émission des emprunts en application de l'article 212-11	- Actif
Engagements en matière de pensions, de compléments de retraite, d'indemnités et versements similaires	- Informations dans l'annexe

2- Autres principes généraux :

Immobilisations incorporelles

Les logiciels sont amortis sur une durée de 2 à 5 ans.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées :

- A leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux,
- A leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise,
- A leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

La méthode de ventilation par composant a été appliquée aux immobilisations, à l'exception de celles de faibles valeurs et/ou présentant une faible complexité.

Amortissements

Les amortissements sont calculés sur la durée réelle d'utilisation.

Par simplification, la durée d'amortissement retenue est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

Test de dépréciations

Conformément aux dispositions du règlement CRC 2002-10, depuis le 1er janvier 2005, la société doit réaliser un test de dépréciation lorsqu'un indice interne ou externe laisse penser qu'un élément d'actif incorporel ou corporel a pu perdre notablement de la valeur.

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Dans le cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immobilisations devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation ainsi que les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, hors frais d'acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du premier entré, premier sorti.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, compte tenu de l'indemnisation par l'assurance-crédit prévue.

Opérations en devises

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération. Les dettes, créances et disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur à la clôture de l'exercice.

La différence résultant de l'actualisation des dettes et des créances en devises à la fin de l'exercice est portée au bilan en "écart de conversion".

Engagement de retraite

Les engagements pour indemnité de départ à la retraite sont calculés selon différents critères dont les principaux sont :

- Ancienneté :

1/2 mois de salaire après 5 ans de présence,
1 mois de salaire après 10 ans de présence,
1,5 mois de salaire après 15 ans de présence,
2 mois de salaire après 20 ans de présence,
2,5 mois de salaire après 25 ans de présence,
3 mois de salaire après 30 ans de présence.

- Taux de progression prévisible du salaire (*) :

Salariés de - de 25 ans = 2,00 %
Salariés entre 25-29 ans = 2,00 %
Salariés entre 30-34 ans = 2,00 %
Salariés entre 35-39 ans = 1,50 %

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Salariés entre 40-44 ans = 1,50 %
Salariés entre 45-49 ans = 1,50 %
Salariés entre 50-54 ans = 1,00 %
Salariés entre 55-59 ans = 1,00 %
Salariés de + de 60 ans = 1,00 %

- Taux d'actualisation : 3,90 %

- Taux de présence (*) :

Age à la date de calcul :

Cadre :

- > 40 ans : 50 %
- > 60 ans : 50 %

Estimation des engagements pris en matière de retraite au 31.12.2025 : 13 636 €

(*) Le taux de progression prévisible du salaire et le taux de présence sont établis par tranche d'âge et par catégorie (cadres, non cadres, et personnel de vente).

Provisions pour risques et charges

Les provisions sont comptabilisées dès lors qu'il apparaît un passif dont l'échéance ou le montant ne peut pas être déterminé de façon précise.

Le passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entreprise à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Disponibilités

A la clôture de l'exercice, les disponibilités libellées en devises étrangères sont converties au dernier cours officiel publié à la date de clôture des comptes.

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

3- Changements comptables :

Le changement de réglementation apporté par l’adoption du règlement ANC N°2022-06 induit un changement de méthode comptable, notamment une nouvelle nomenclature des comptes et de nouvelles règles comptables et une nouvelle présentation des présents états financiers.

Changements liés à la réglementation comptable				
Fusion de postes comptables	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture
Le poste charges constatées d'avance remonte dans les créances	Total créances	23 327 032	Total créances	23 340 983
Regroupement des charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 019	Charges exceptionnelles	1 119
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	100		
Regroupement des produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations en capital	100	Produits exceptionnels	100
Scission de postes comptables	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture
Création / modification de postes comptables	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture

Ce changement a-t-il été appliqué de manière rétrospective ?	Non
--	-----

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

4- Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés	
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	
Nom	VICTOIRES HOLDING
Siège	134 BD HAUSSMANN 75008 PARIS
N° d'identification si entité française	379495195
Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenus	134 BD HAUSSMANN 75008 PARIS
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités dans l'ensemble visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	
Nom	VICTOIRES HOLDING
Siège	134 BD HAUSSMANN 75008 PARIS
N° d'identification si entité française	379495195
Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenus	134 BD HAUSSMANN 75008 PARIS

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Section 2 : Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat –

- Sous-section1 : Informations relatives à l'actif –

- Tableau des immobilisations détaillé -

	Montant brut au début de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements		Entrées		
		De poste à poste	De l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	17 780					
Total immobilisations incorporelles	17 780					
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions :						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Inst. générales, agenc. des constructions						
Inst. techniques, mat. , et outillages						
industriels						
Autres immobilisations corporelles :						
Inst. générales, agencements, amén. divers	41 000					
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles	41 000					
Immobilisations financières						
Participations	11 666 677			793 710		
Autres titres immobilisés	400					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Prêts et autres immobilisations financières	9 203 959				1 591 154	
Total immobilisations financières	20 871 036			793 710	1 591 154	
TOTAL GENERAL	20 929 815			793 710	1 591 154	

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

	Ventilation des diminutions					Montant brut à la fin de l'exercice
	Virements		Sorties			
	De poste à poste	Vers actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et de développement						17 780
Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total immobilisations incorporelles						17 780
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions :						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Insta. générales, agenc. des constructions						
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles :						
Inst. générales, agencements, amén. divers						41 000
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles						41 000
Immobilisations financières						
Participations						12 460 287
Autres titres immobilisés	100		300			100
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Prêts et autres immobilisations financières			2 728 919			8 066 194
Total immobilisations financières	100		2 729 219			20 526 580
TOTAL GENERAL	100		2 729 219			20 585 360

- Tableau des Amortissements -

Immobilisations amortissables	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement, de recherche et développement.						
Fond Commercial						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 à 5	Linéaire	1 288	833		2 121
Total des immobilisations incorporelles			1 288	833		2 121
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Installations générales, agencements des constructions.						
Installations techniques, matériel et outillage industriel						
Installations générales, agencements, aménagements						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et informatique, mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Total des immobilisations corporelles						
TOTAL GENERAL			1 288	833		2 121

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des filiales –

Forme Juridique	Intitulé	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur Comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des caution s et aval s donnés	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
					BRUT	NET					
SAS	TOUR LA MARSEILLAISE	80 000 €	359 785 €	100,00%	107 996 €	107 996 €	-320 556 €		0 €	12 456 €	
SAS	BSA MDB	10 000 €	-31 943 €	100,00%	210 000 €	19 222 €	336 372 €		0 €	-25 131 €	
SAS	PORTE MARINE 3	1 000 €	-1 167 505 €	100,00%	1 000 €	0 €	2 164 891 €		0 €	-133 686 €	
SARL	LMVB 3	1 000 €	-488 572 €	100,00%	1 000 €	0 €	6 444 148 €		0 €	-437 277 €	
SAS	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	655 000 €	640 302 €	100,00%	5 469 000 €	3 382 151 €	999 426 €		639 278 €	-987 194 €	
SA	CONSTRUCTA	1 540 000 €	5 694 051 €	99,97%	3 960 940 €	3 960 940 €	11 800 106 €		3 219 733 €	-404 951 €	27 431 €
SAS	SUEDE	108 775 €	3 504 805 €	99,60%	2 693 625 €	2 693 625 €	-3 195 924 €		392 762 €	154 693 €	
SCCV	CŒUR DE VILLE	200 €	0 €	99,00%	198 €	198 €	0 €		0 €	15 749 €	
SCCV	MAURICE BLANC 1	200 €	0 €	99,00%	198 €	198 €	1 639 €		0 €	10 128 €	
SCCV	MAURICE BLANC 2	200 €	0 €	99,00%	198 €	198 €	-36 989 €		0 €	8 773 €	
SCCV	MAURICE BLANC 3	200 €	0 €	99,00%	198 €	198 €	106 875 €		0 €	0 €	
SCCV	ROUEN RIVE GAUCHE	200 €	0 €	85,00%	170 €	170 €	54 855 €		0 €	16 309 €	
SCCV	VERDUN	200 €	0 €	70,00%	140 €	140 €	21 774 €		0 €	3 004 €	
SAS	PROPRIA	1 000 €	-2 280 €	51,00%	510 €	510 €	14 650 €		7 702 €	-11 366 €	
SCCV	AIX-BORD DU LAC 3	0 €	0 €	50,00%	100 €	100 €	0 €		0 €	0 €	
SCCV	AIX BORD DU LAC 4	0 €	0 €	50,00%	100 €	100 €	0 €		0 €	0 €	
SCCV	RSS RE CONSTRUCTA Porte Mari	0 €	0 €	50,00%	1 000 €	1 000 €	0 €		0 €	0 €	

- Tableau des participations –

code	code	Forme Juridique	Intitulé	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur Comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des caution s et aval s donnés	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
							BRUT	NET					
externe	1089	SAS	CORNICHE DU BOIS SACRÉ	0 €	0 €	49,00%	4 900 €	4 900 €	0 €		0 €	0 €	
1117	1117	SCCV	ILOT 3 VL	200 €	0 €	49,00%	98 €	98 €	0 €		0 €	-6 505 €	
externe	1119	SCCV	L'AMARRAGE 2013	0 €	0 €	40,00%	400 €	0 €	0 €		0 €	0 €	
1040	1040	SCI	VIRGINIA	200 €	0 €	30,00%	60 €	60 €	0 €		0 €	-5 748 €	
externe	1095	SCCV	LA BARQUIÈRE	0 €	0 €	30,00%	60 €	60 €	0 €		0 €	0 €	
externe	1118	SCCV	LIBRILLA	0 €	0 €	30,00%	300 €	300 €	0 €		0 €	0 €	
1124	1124	SARL	LES TERTRES	10 000 €	-624 779 €	28,00%	2 800 €	0 €	138 434 €		0 €	4 901 €	
1069	1069	SCCV	LABUIRE F13	200 €	0 €	20,00%	40 €	40 €	0 €		0 €	0 €	
1074	1074	SCCV	MICHEL GACHET	200 €	0 €	20,00%	40 €	40 €	0 €		0 €	216 €	
1080	1080	SCCV	ANATOLE FRANCE	200 €	0 €	20,00%	40 €	40 €	0 €		0 €	-1 629 €	
externe	1084	SAS	TERRES AUSTRALES	0 €	0 €	16,30%	163 €	163 €	0 €		0 €	0 €	
1075	1075	SCI	PYTHEAS INVEST	50 000 €	0 €	10,00%	5 000 €	5 000 €	0 €		0 €	-13 581 €	
1165	1165	SCCV	AIX BORD DU LAC 5	200 €	0 €	1,00%	2 €	2 €	686 €		37 985 €	-217 911 €	
1237	1237	SCCV	ETAPLES SUR MER	1 000 €	0 €	0,10%	10 €	10 €	0 €		0 €	0 €	

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Créances -

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	Exercice N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)	8 064 394		8 064 394	9 203 459
Autres immobilisations financières	1 800	1 800		500
Total actif immobilisé	8 066 194	1 800	8 064 394	9 203 959

Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	3 848 140	3 848 140		2 143 178
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	386	386		386
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	183 661	183 661		121 061
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				1 506
Groupe et associés (2)	25 558 403	25 558 403		22 085 082
Débiteurs divers	727 014	727 014		544 983
Charges constatées d'avance	37 845	37 845		13 951
Total actif circulant	30 355 448	30 355 448		24 910 147

TOTAL DES CREANCES	38 421 642	30 357 248	8 064 394	34 114 106
(1) Prêts accordés en cours d'exercice ¹	1 589 854			
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice ²	2 728 919			
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

¹Dont 279 854 € d'intérêts courus sur compte courant

²Dont 78 919 € d'intérêts courus sur compte courant

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges constatées d'avance -

Nature des charges	Exercice N	Exercice N-1
Charges d'exploitation :		
Charges d'exploitation	37 845	13 951
Total	37 845	13 951
Charges financières :		
Total		
Charges exceptionnelles :		
Total		
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	37 845	13 951

- Sous-section 2 : Informations relatives au passif -

- Composition du capital social -

Le capital social se compose de 85 000 actions d'une valeur nominale de 43,5 euros.

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des variations des capitaux propres –

	Début de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital
Capital	3 697 500				
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	3 811				
Ecart de réévaluation					
Ecart d'équivalence					
Réserve légale	369 750				
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	10 025 883				
Report à nouveau	8 974 232	(1 553 896)			
Résultat de l'exercice	(1 553 896)	1 553 896			
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total capitaux propres	21 517 280				

	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Fin de l'exercice
Capital			3 697 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			3 811
Ecart de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
Réserve légale			369 750
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			10 025 883
Report à nouveau			7 420 336
Résultat de l'exercice	609 732		609 732
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total capitaux propres	609 732		22 127 012

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Provisions -

Nature des provisions	Début de l'exercice 2025A/AN	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Fin de l'exercice
			Utilisées au cours de l'exercice	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées Provisions pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires <i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i> Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées						
Total des provisions règlementées						
Provisions pour risques et charges Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change <i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement des immobilisations Provisions pour gros entretien et grandes révisions Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer <i>Sous total provisions pour charges</i>						
Autres provisions pour risques et charges	107 130			77 592	77 592	29 538
Total des provisions pour risques et charges	107 130			77 592	77 592	29 538
Provisions pour dépréciation Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur immobilisation de titres mis en équivalence Sur immobilisation de titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres provisions dépréciations	2 283 227 1 569 163		400		400	2 282 827 1 569 163
Total des provisions pour dépréciation	3 852 390		400		400	3 851 990
TOTAL GENERAL	3 959 520		400	77 592	77 992	3 881 528
Dont dotations et reprises d'exploitation						
Dont dotations et reprises financières					77 992	
Dont dotations et reprises exceptionnelles						
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- État des Dettes -

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	Exercice N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
à un an maxi	90	90			71 110
à + de un an	18 934 114	3 754 527	14 560 594	618 993	13 591 710
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	46 835	46 835			
Fournisseurs et comptes rattachés	1 112 947	1 112 947			760 290
Personnel et comptes rattachés	201 318	201 318			91 198
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	121 985	121 985			57 697
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	641 259	641 259			582 889
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	21 208	21 208			7 654
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10	10			
Groupe et associés (2)	4 202 012	4 202 012			5 505 012
Autres dettes	368 121	368 121			58 548
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	25 649 898	10 470 311	14 560 594	618 993	20 726 106
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice ¹	10 046 925				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice ²	4 728 707				
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

¹Dont 46 925 € d'intérêts courus

²Dont 71 110 € d'intérêts payés

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Sous-section 3 : Informations relatives au compte de résultat –

- Ventilation du Chiffre d'Affaires -

Ventilation du chiffre d'affaires par catégorie d'activités			
Catégorie d'activités	Exercice N	Exercice N-1	Variation (%)
Ventes de marchandises Productions vendues de biens Production vendue de services	2 287 667	1 144 210	100%
TOTAL	2 287 667	1 144 210	100%
Cette information est-elle complète ?			

Ventilation du chiffre d'affaires par marchés géographiques			
Marché géographique	Exercice N	Exercice N-1	Variation (%)
France Europe Reste du Monde	2 287 667	1 144 210	100%
TOTAL	2 287 667	1 144 210	100%

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges à payer –

Nature des charges	Exercice N	Exercice N-1
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	90	71 110
Emprunts et dettes financières divers	46 835	46 051
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Total dettes financières	46 925	117 161
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	258 877	135 299
Dettes fiscales et sociales	300 856	134 976
Total dettes d'exploitation	559 733	270 274
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10	
Autres dettes	187 056	58 548
Total dettes diverses	187 066	58 548
Autres		
Total autres dettes		
TOTAL	793 724	445 984

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges à répartir -

Nature des charges	Début de l'exercice	Augmentations	Dotations aux amortissements	Fin de l'exercice
Charges différées :				
Total charges différée				
Frais d'acquisition des immobilisations :				
Total frais d'acquisition des immobilisations				
Frais d'émission des emprunts : Crédit renouvelable		167 510	8 143	159 367
Total frais d'émission d'emprunts		167 510	8 143	159 367
Charges à étaler :				
Total charges à étaler				
TOTAL		167 510	8 143	159 367

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Produits à recevoir -

PRODUITS A RECEVOIR	Exercice N	Exercice N-1
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières	279 854	78 919
Total immobilisations financières	279 854	78 919
Créances		
Créances clients et comptes rattachés	3 404 319	1 637 583
Autres créances	748 917	586 532
Total créances	4 153 236	2 224 115
Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Total disponibilités et divers		
Autres		
Total autres		
TOTAL	4 433 090	2 303 034

- Honoraires des Commissaires Aux Comptes

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des Comptes Annuels	25 750
Autres honoraires	
TOTAL	25 750

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Section 3 : Informations relatives à la fiscalité –

- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Répartition du montant global des impôts sur les bénéfices			
Taux d'imposition : 25 %	Montant brut	Impôt (économie)	Montant net
Résultat courant	711 683	177 921	533 762
- Produits non imposables	487 733	(121 933)	609 666
+ Charges non déductibles	183 855	45 964	137 891
+ Produits non comptabilisés au cours de l'exercice à réintégrer			
- Charges non comptabilisées au cours de l'exercice à déduire			
= Résultat fiscal courant	407 805	101 951	305 854
+ Résultat exceptionnel			
- Produits non imposables			
+ Charges non déductibles			
+ Produits non comptabilisés au cours de l'exercice à réintégrer			
- Charges non comptabilisées au cours de l'exercice à réintégrer			
= Résultat fiscal	407 805	101 951	305 854
- Crédits d'impôts			
= Impôt payé		101 951	

Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2002, la société est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale dont la tête du groupe est SAS VICTOIRES HOLDING.

La convention d'intégration fiscale signée le 1er décembre 2023, prévoit le principe général de la neutralité qui consiste à ce que soit mis à la charge des filiales par la société mère, le montant des impôts directs dont les filiales auraient dû s'acquitter envers le Trésor Public si elles n'étaient pas devenues membres du groupe intégré.

Au 31/12/2025, la société affiche un résultat fiscal individuel de 407 805 € avec une charge d'impôt de 101 951 €. Le groupe présente un bénéfice fiscal de 287 150 €, ramené à zéro grâce au déficit reportable. La société mère ne doit aucun impôt sur l'IS groupe à cette date.

Ainsi, le déficit fiscal d'ensemble reportable ressort à 553 862 €.

Société : BELLECHASSE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Section 4 : Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan –

- Engagements financiers donnés –

Type	Filiat	Tiers	Opération/Prêt	31/12/2025
Cautionnement solidaire		CEPAC-SEMISO	127 Av Gabriel Peri 93400 Saint Ouen	68 000 €
Cautionnement solidaire	SCCV Carrières Dijon Blanche 2	Banque Palatine	Prêt de 1,8 M€	1 000 000 €
GAPD	SCCV M99	SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	15% des titres de M99 - 1 740 000 €	1 740 000 €
Cautionnement solidaire	SCCV M99	ODALYS RESIDENCES	M99, deux échéances: 996 875 € six mois avant date prév achèvement + 2 990 625 € à la date de prise de possession	3 987 500 €
Engagement de non cession des parts	SAS SUEDE (1021)	SOCFIM	Nouveau financement de 3,5M€ - Page 21	NCP
Cautionnement solidaire	SAS SUEDE	SOCFIM	Financement de 3,5M€	3 500 000 €
Garantie autonome à première demande	SCCV M99	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION	15% des titres de M99	3 944 000 €
Cautionnement solidaire		SOCFIM/SAEM de développement du dunkerquois	Avenue des Bancs de Flandres, 59140 Dunkerque	145 230 €
GAPD	SCCV M99	ODALYS/Prise à bail	Bon paiement de la première année de loyer	2 520 000 €
Cautionnement solidaire		BNP/Madame BRUN Marie	207, Route des Bains MONETIER-LES-BAINS 05 220	110 000 €
Cautionnement solidaire		BNP/Jean-François COUCHOUD	Caution Monetier les bains-209, Route des Bains 05220 Le Monnetier Le Bains	175 000 €
Cautionnement solidaire	SCCV ROUTE DES BOYERS	CEPAC/Monsieur Paul ROUBAUD	32 Route des Boyers Auriol 13390	75 000 €
Nantissement	Constructa SA	Banques contrat RCF 14M€		NCP
Caution Indemnités d'Immobilisation	SCCV 22 Bateliers	SCCV 22 Bateliers	16-22 rue des bateliers	1 075 000 €
Caution Indemnités d'Immobilisation	Tour Roxane			203 600 €

- Engagements financiers reçus –

Type	Filiat	Tiers	Opération/Prêt	31/12/2025
Emprunt PGE		CEPAC	Prêt Covid 1,7 M€	162 274 €
Emprunt PGE		Banque Postale	Prêt Covid 1,7 M€	192 995 €
Emprunt PGE		Banque Palatine	Prêt Covid 1,7 M€	180 305 €
Emprunt PGE		SOCFIM	Prêt Covid 3,4 M€	389 340 €
Emprunt PGE		CEPAC	Prêt Covid 2 M€	608 877 €
Emprunt PGE		Banque Postale	Prêt Covid 2 M€	646 655 €
Emprunt PGE		Banque Palatine	Prêt Covid 1,4 M€	472 393 €
Emprunt PGE		SOCFIM	Prêt Covid 4,6 M€	1 400 417 €

- Section 5 : Information relatives à l'effectif –

L'effectif employé pendant l'exercice tel que défini à l'article D.123-200 s'élève à : 2

- Effectif moyen par catégorie –

Catégories	Effectif moyen salarié
	Exercice N
Ouvriers	2
Employés, techniciens, agents de maîtrise	
Cadres et ingénieurs	
Autres :	
Total	2