

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2019 B 07212

Numéro SIREN : 345 199 673

Nom ou dénomination : COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE

Ce dépôt a été enregistré le 01/06/2021 sous le numéro de dépôt 28415

## **COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE**

Société anonyme au capital de 81 692 230,50 €  
Siège social : 124 rue des Trois Fontanot – 92000 NANTERRE  
345 199 673 RCS Nanterre

### **LISTE DES DOCUMENTS CI-ANNEXES**

- Les comptes sociaux au 31 décembre 2020
- Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire
- Le rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes 2020

Fait le 27 mai 2021

Signé par Eric DONNET  
Le 27/05/2021

 Signed with  
**universign** 

Certifiés conformes  
Par le Directeur général  
Monsieur Eric DONNET

SA COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE  
124 r. des Trois Fontanot  
92000 NANTERRE

Comptes sociaux au 31/12/2020

GROUPAMA  
IMMOBILIER

**- SOMMAIRE -**

**BILAN**

Bilan Actif	3
Bilan Passif	4

**COMPTE DE RESULTAT**

Compte de résultat partie 1	6
Compte de résultat partie 2	7

**ANNEXE**

Annexe aux comptes sociaux	9
Composition du capital social	19
Etat de l'actif immobilisé	20
Etat des amortissements	21
Etats des provisions	22
Etat des créances et des dettes	23
Charges à payer	24
Produits à recevoir	25
Variation des capitaux propres	26
Affectation des résultats selon AG	27
Résultat des 5 derniers exercices	28
Filiales et participations	29

**ETATS FISCAUX COMPLEMENTAIRES**

Résultat fiscal partie 1	31
Résultat fiscal partie 2	32
Calcul du résultat fiscal et de l'impôt	33

**GESTION**

Bilan synthétique	35
Compte de résultat comparatif	36

**DETAIL DES COMPTES**

Comptes d'actif	38
Comptes de passif	41
Comptes de charges	44
Comptes de produits	49

# Bilan

## Bilan Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	96 103 825		96 103 825	97 018 199
Constructions	133 918 722	47 921 597	85 997 125	89 165 338
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	3 771 679		3 771 679	2 715 842
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	11 420 920		11 420 920	11 420 920
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	115 946		115 946	108 996
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>245 331 093</b>	<b>47 921 597</b>	<b>197 409 495</b>	<b>200 429 296</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	2 406 031	603 737	1 802 294	963 793
Autres créances	19 660 108		19 660 108	18 628 142
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )	65 419 470		65 419 470	87 940 038
Disponibilités	2 829 467		2 829 467	2 308 960
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>90 315 075</b>	<b>603 737</b>	<b>89 711 338</b>	<b>109 840 934</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>335 646 168</b>	<b>48 525 335</b>	<b>287 120 833</b>	<b>310 270 230</b>

## Bilan Passif

Rubriques		31/12/2020	31/12/2019
Capital social ou individuel ( dont versé : 81 692 231 )		81 692 231	81 692 231
Primes d'émission, de fusion, d'apport		85 200 856	85 200 856
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )			
Réserve légale		8 169 223	8 169 223
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )		11 044 979	11 044 979
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )			
Report à nouveau		82 079 312	34 222 038
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		<b>9 825 187</b>	<b>62 561 875</b>
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>278 011 788</b>	<b>282 891 202</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
Provisions pour risques		2 149 500	2 557 500
Provisions pour charges		201 731	22 785
<b>PROVISIONS</b>		<b>2 351 231</b>	<b>2 580 285</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )		3 184 790	3 196 631
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		86 501	57 922
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 743 149	1 408 589
Dettes fiscales et sociales		215 931	157 653
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		323 363	18 289 792
Autres dettes		1 204 080	1 688 157
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance			
<b>DETTES</b>		<b>6 757 815</b>	<b>24 798 743</b>
Ecarts de conversion passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>287 120 833</b>	<b>310 270 230</b>

# Compte de résultat

## Compte de résultat partie 1

Rubriques	France	Exportation	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	17 766 323		17 766 323	17 381 657
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>17 766 323</b>		<b>17 766 323</b>	<b>17 381 657</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			2 562 189	2 784 893
Autres produits			483 148	1 060 692
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>20 811 660</b>	<b>21 227 242</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			6 600 266	6 009 324
Impôts, taxes et versements assimilés			1 772 996	1 697 002
Salaires et traitements			1 100	
Charges sociales				
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 761 790	2 786 140
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			603 737	555 989
Dotations aux provisions			311 559	767 500
Autres charges			240 114	611 772
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>12 291 562</b>	<b>12 427 726</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>8 520 098</b>	<b>8 799 516</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			1 219 304	228 917 484
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			64 025	131 164
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>1 283 329</b>	<b>229 048 647</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			191 657	549 423
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>191 657</b>	<b>549 423</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>1 091 672</b>	<b>228 499 225</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>9 611 770</b>	<b>237 298 740</b>

## Compte de résultat partie 2

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6 469 935	78 110 312
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	613	222 023
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>6 470 548</b>	<b>78 332 335</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 795 082	223 257 470
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1 795 082</b>	<b>223 257 470</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>4 675 465</b>	<b>-144 925 135</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	4 462 048	29 811 730
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>28 565 537</b>	<b>328 608 224</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>18 740 349</b>	<b>266 046 349</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>9 825 187</b>	<b>62 561 875</b>

# Annexe

**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX**  
**EXERCICE 2020**

**SOMMAIRE**

- I*** ***Présentation de la Société et chiffres clés***
- II*** ***Faits caractéristiques de l'exercice***
- III*** ***Principes, règles et méthodes comptables***
- IV*** ***Notes sur le bilan***
- V*** ***Notes sur le compte de résultat***
- VI*** ***Autres informations***

**I- PRESENTATION ET CHIFFRES CLES****A- Présentation de la société**

FORME : **SA**  
CAPITAL SOCIAL : **54 461 487 Titres de 1.50 euros**  
ACTIVITE PRINCIPALE : **Gestion et exploitation d'un patrimoine immobilier**  
DENOMINATION : **COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE**  
SIEGE SOCIAL : **124 rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre**  
DUREE DE LA SOCIETE : **jusqu'au 4 juillet 2038**  
N° D'IMMATRICULATION : **345 199 673 00111 - code d'activité 6820B**  
ASSOCIES :

Nom des Associés	Nombre de Titres
Groupama Gan Vie	28 402 753
Groupama Assurances Mutuelles	17 838 749
Gan Assurances	5 709 204
Groupama Paris Val De Loire	1 739 027
Groupama Centre Manche	349 705
Groupama Loire Bretagne	247 556
Groupama d'Oc	173 661
Autres	832

**B- Chiffres clés**

Le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se caractérise par :

Un total de : 287 120 833.44 €  
Un résultat de : 9 825 187.44 €  
Une durée de 12 mois  
Une période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

**II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires le cas échéant.

La société a poursuivi une activité normale. Toutefois certains faits marquants sont intervenus au cours de l'exercice :

Ventes / Apports :

Des appartements et lots vacants ont été vendus « au fil de l'eau » :

- 1 vente de lots a été réalisée sur l'immeuble 7 rue Littré Paris 6 pour 1 010 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 657 954 € ;
- 2 ventes de lots ont été réalisées sur l'immeuble 8-10 rue Littré Paris 6 pour 1 525 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 1 002 221 € ;
- 1 vente de lots a été réalisée sur l'immeuble 11-13 rue Littré Paris 6 pour 1 120 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 866 291 € ;
- 3 ventes de lots ont été réalisées sur l'immeuble 16-18 rue Littré Paris 6 pour 1 794 935 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 1 376 481 € ;
- 1 vente de lots a été réalisée sur l'immeuble 20 rue Littré Paris 6 pour 1 020 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 794 274 €.

### III - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Les comptes 2020 sont exprimés en euros.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions de la législation et aux pratiques généralement admises en France et en conformité du règlement ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif à la réécriture du plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément :

→ Aux hypothèses de base :

continuité de l'exploitation,  
permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sauf points mentionnés ci-dessous, le cas échéant,  
indépendance des exercices,

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

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

Le bilan et le Compte de Résultat comportent en regard de chaque chiffre de l'exercice en cours, le chiffre correspondant de l'exercice précédent.

Tous les éléments se rapportant à l'activité ordinaire de la société, même exceptionnels eu égard à leur fréquence ou à leur montant, sont compris dans la détermination du résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas à l'activité ordinaire de la société sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### A- Les immobilisations incorporelles

En application du règlement de l'ANC n°2015-06, le Mali Technique issu de la fusion / absorption par CFP des filiales SCIMA et SCIMA II qui avait été réalisée en valeur nette comptable initialement inscrit dans les immobilisations incorporelles, est reclassé dans les immobilisations corporelles (Terrain).

#### B- Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont composées d'actifs immobiliers de rapport qui sont comptabilisés à leur coût d'acquisition soit prix d'achat et frais d'acquisition ou à leur coût de production en cas de restructuration lourde.

La durée d'amortissement est fonction de la durée d'utilisation prévisible de l'actif. Le mode d'amortissement retenu est le système linéaire.

Depuis la mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2005 de la comptabilisation des actifs immobiliers selon la méthode des composants, les immeubles ont été classés par typologie et sont amortis selon la Grille Composant retenue par le Groupe :

## Annexe aux comptes sociaux

COMPOSANTS	Habitation et bureaux avant 1945		Habitation et bureaux après 1945		Commerces		Bureau ou habitation IGH	
	Durée	QP	Durée	QP	Durée	QP	Durée	QP
<b>Gros-œuvre</b> Charpente, poutres, poteaux, planchers, murs	120 ans	65%	80 ans	65%	50 ans	50%	70 ans	40%
<b>Clos et couvert</b> Toiture-terrasse Façades Couverture Menuiseries extérieures	35 ans	10%	30 ans	10%	30 ans	10%	30 ans	20%
<b>Installations techniques</b> Ascenseurs Chauffage / Climatisation Réseaux (électricité, plomberie et autres)	25 ans	15%	25 ans	15%	20 ans	25%	25 ans	25%
<b>Agencements, équipements secondaires</b> Aménagements intérieurs	15 ans	10%	15 ans	10%	15 ans	15%	15 ans	15%

En immobilisations en cours figurent les factures enregistrées à la clôture de l'exercice dans le cadre des travaux de rénovation en cours d'exécution, étant précisé que les éventuels frais financiers et de portage ne sont pas immobilisés.

Lorsque les travaux sont achevés, il est procédé à leur activation et le cas échéant à la mise au rebut des composants remplacés.

Figurent en engagements hors bilan - dans la présente annexe aux comptes - les engagements résiduels sur travaux ressortant par différence entre l'ensemble des travaux engagés et ceux enregistrés dans les comptes à la clôture de l'exercice.

Dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers et au regard de la stratégie patrimoniale, une provision pour dépréciation des immobilisations peut être constatée lorsque la valeur d'expertise des actifs immobiliers est inférieure à la Valeur Nette Comptable.

### C- Participations, autres titres immobilisés et autres immobilisations financières

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition hors frais accessoires.

Dans le cadre de l'évaluation des participations immobilières et au regard de la stratégie patrimoniale, une provision pour dépréciation peut être constituée lorsque la valeur d'inventaire ou d'usage (hors droits) déterminée notamment sur la base des expertises des actifs immobiliers sous-jacents, est inférieure à la Valeur Nette Comptable.

### D- Créances

Les créances clients, comptabilisées pour un montant brut, sont composées des soldes exigibles sur les locataires à la clôture de l'exercice.

En fonction des éventuelles difficultés de recouvrement, une provision pour dépréciation peut être constatée au cas par cas. Cette dépréciation est calculée sur la base des loyers et charges locatives hors taxes.

### E- Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur d'acquisition.

**F- Provisions pour risques et charges**

Les provisions pour risques et charges peuvent consister :

- en une provision pour risques et charges liée aux abandons de loyers éventuels (covid phase 2)
- en une provision pour risques locatifs éventuels
- en une provision pour impôt sur éléments amortissables chez la société absorbante dans le cadre d'une fusion

**IV - NOTES SUR LE BILAN****A- Actif du bilan****1- Immobilisations**

La cession des lots vacants au cours de l'exercice 2020 a généré une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 4 697 220 € (cf. point II - Faits caractéristiques),

Des travaux (de type REA et création de verrière) ont été immobilisés pour 202 547 €. La mise au rebut des sous composants remplacés au cours de l'exercice a généré une charge exceptionnelle de 22 367 €.

La variation du poste immobilisations en cours résulte :

- des travaux enregistrés au cours de l'exercice au titre du programme de rénovation ;
- du reclassement en différents composants du coût définitif des travaux de rénovation à compter de la date de mise en service.

(Cf. Tableau des immobilisations)

(Cf. Tableau des amortissements)

Au 31/12/2020, la valeur nette comptable des immobilisations se répartit de la façon suivante :

Immobilisations (en euros)	Valeur Brute 31/12/2020	Amort Provisions 31/12/2019	Dotations Amort 2020	Dotations provisions 2020	Reprises provisions 2020	Autres Mouvts 2020	Amort Provisions 2020	Valeur nette 31/12/2020
Incorporelles								
Terrains	96 103 825 €							96 103 825 €
Constructions	133 918 722 €	-45 608 307 €	-2 761 790 €			448 500 €	- 47 921 597 €	85 997 125 €
Autres								
En-cours	3 771 679 €							3 771 679 €
Avances								
<b>Total</b>	<b>233 794 226 €</b>	<b>-45 608 307 €</b>	<b>-2 761 790 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>448 500 €</b>	<b>- 47 921 597 €</b>	<b>185 872 629 €</b>

Au cours de l'exercice, le poste immobilisations financières a connu les évolutions suivantes :

Immobilisations (en euros)	Valeur brute 31/12/2019	Augmentation 2020	Diminution 2020	Valeur brute 31/12/2020	Provisions 31/12/2019	Dotations provisions 2020	Reprises provisions 2020	Valeur nette 31/12/2020
Titres de participation								
*261 Raspail	3 723 848 €			3 723 848 €				3 723 848 €
*Groupama Gan Retail France (GGRF)	7 270 215 €			7 270 215 €				7 270 215 €
*Autres	426 857 €			426 857 €				426 857 €
Créances rattachées								
Autres immo. financières								
Autres	108 996 €	8 372 €	1 422 €	115 946 €				115 946 €
<b>Total</b>	<b>11 529 916 €</b>	<b>8 372 €</b>	<b>1 422 €</b>	<b>11 536 866 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>11 536 866 €</b>

La variation du poste « autres immobilisations financières » résulte des appels et remboursements de fonds de roulement suite aux ventes de lots.

## Annexe aux comptes sociaux

**2- Créances**

Hormis les créances clients et leurs provisions pour 1 802 294 €, ce poste est constitué :

- ✓ des comptes courants associés débiteurs et de leur rémunération pour l'exercice (16 070 272 €) ;
- ✓ de créances diverses (1 252 267 €) ;
- ✓ de la quote-part de résultats 2020 des filiales transparentes (947 780 €) ;
- ✓ d'un crédit de TVA à reporter (481 977 €) ;
- ✓ d'acomptes syndics versés au cours de l'exercice (413 848 €) ;
- ✓ de TVA en attente de régularisation (376 164 €) ;
- ✓ de fournisseurs débiteurs – avoir à recevoir (117 801 €).

(Cf. Tableau des provisions)

(Cf. Tableau des créances et des dettes)

(Cf. Détail des produits à recevoir)

**3- Trésorerie**

Au 31 décembre 2020, ce poste est composé de disponibilités s'élevant à 2 829 467 € et d'un portefeuille d'OPCVM pour 65 419 470 €.

**B- Passif du bilan****1- Capitaux propres**

La variation des capitaux propres par rapport à l'exercice précédent est principalement liée :

- ✓ à la distribution du dividende 2019 (-14 704 601€) ;
- ✓ au résultat 2020 (9 825 187 €).

(Cf. tableau des variations des capitaux propres)

Le résultat 2020 est de 9 825 187 € contre 62 561 875 € pour l'exercice précédent.

**2- Provisions pour risques et charges**

Ce poste d'un montant de 2 351 231 € est constitué des :

Autres provisions pour litiges : Les provisions pour divers litiges s'élèvent à la clôture à 2 149 500 € et sont relatifs à l'activité locative de la société.

Autres provisions pour charges : Les provisions pour charges s'élèvent à la clôture à 179 559 € et sont relatives aux abandons de loyers éventuels (suite au COVID phase 2).

Provision pour impôt : cette provision liée à la fusion Paris Bail s'élève à 22 172 € au 31/12/2020 (CFP). Elle est depuis 2010, évaluée sur la base des plus-values latentes sur constructions sans compensation avec les moins-values.

**3- Dettes financières**

Les dépôts de garantie reçus des locataires sont présentés au passif en « Emprunts et dettes divers ».

**4- Avances et acomptes reçus**

Ce poste d'un montant de 86 501 € comprend les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leur règlement avant l'échéance.

**5- Dettes fournisseurs et comptes rattachés**

Ces dettes s'élèvent à la clôture à 1 743 149 € et concernent les sommes dues au titre des travaux et prestations sur actifs immobiliers et de la gestion courante de la société.  
(Cf. Détail des charges à payer)

**6- Dettes fiscales et sociales**

Ce poste d'un montant de 215 931 € est principalement constitué de la TVA à collecter (195 186 €).

**7- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés**

Ces dettes, comptabilisées pour un montant de 323 363 €, correspondent au solde dû au titre des travaux de REA, toiture.

**8- Autres dettes**

Ce poste d'un montant de 1 204 080 € est constitué :

- ✓ du solde d'IS à payer à la société mère Groupama Assurances Mutuelles (462 909 €) ;
- ✓ des charges de copropriété courues (433 706 €) ;
- ✓ des soldes de charges à reverser aux locataires (304 761 €) ;
- ✓ des créiteurs divers (2 704 €).

**V - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT****A- Résultat d'exploitation**

Le résultat d'exploitation s'élève au 31/12/2020 à 8 520 098 € contre 8 799 516 € au 31/12/2019, soit une variation de – 279 418 €, soit – 3.18%.

Cette variation s'explique principalement par la diminution des produits d'exploitation (autres produits principalement) atténuée partiellement par la diminution des charges d'exploitation (Dotations et autres charges).

**1- Le chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires est composé des loyers quittancés au cours de l'exercice ainsi que des refacturations des charges privatives conventionnelles, notamment en matière d'assurances et taxes immobilières diverses.

En 2020, le chiffre d'affaires s'élève à 17 766 323 €, contre 17 381 657 € en 2019. Cette variation, soit 384 666 €, provient :

- ✓ de la relocation de certaines surfaces de bureaux – commerce à la valeur du marché (11 bis Haussmann, Tilsitt...) ;
- ✓ de la non relocation des lots résidentiels devenus vacants (immeubles Littré) ;
- ✓ et de la réindexation des loyers.

**VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

Produits d'exploitation	Paris / IDF	%
<b>Loyers</b>		
<i>Habitation</i>	2 997 732 €	16.87 %
<i>Commercial</i>	13 347 852 €	75.13 %
<i>Divers</i>	210 474 €	1.18 %
<b>Total</b>	16 556 058 €	93.19 %
<b>Autres prestations</b>	1 210 265 €	6.81 %
<b>Total</b>	17 766 323 €	100.00 %

## **2- Reprises sur provisions et transfert de charges**

Les « Transferts de charges » correspondent aux appels de charges récupérables auprès des locataires.

Le poste « reprise sur provisions » correspond à la reprise des provisions sur locataires douteux de l'exercice précédent (555 889 €) et pour risques sur litiges relatifs à l'activité locative de la société (540 000€).

## **3- Autres produits**

Ce poste, en diminution, et d'un montant de 483 148 € est essentiellement constitué des produits divers de gestion courante sur exercice et sur exercice antérieur et des produits divers sur honoraires de gestion.

## **4-Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation comptabilisées par la société regroupent - outre les dotations aux amortissements et provisions - les charges directes du propriétaire, ainsi que les charges récupérables ou privatives facturées aux locataires.

Les consommations et services extérieurs restant à la charge de la société, sont essentiellement composés des dépenses de fonctionnement et de gestion, d'entretien et de conservation du patrimoine.

Les impôts et taxes sont composés, selon les caractéristiques de chaque local, des taxes foncières, des taxes sur les bureaux en Ile de France, des taxes sur les locaux vacants, de la CRL, de taxes diverses et de la CET (composée de la CFE et de la CVAE).

En 2020, le montant des charges d'exploitation s'élève à 12 291 562 € contre 12 427 726 € au 31/12/2019. La variation des charges d'exploitation, soit – 136 164 € concerne principalement les postes suivants :

- ✓ Diminution des dotations aux provisions pour risques et charges ( - 455 941 €) ;
- ✓ Diminution des autres charges (charges diverses de gestion courantes) ( - 371 658 €) ;
- ✓ Augmentation poste « entretiens et réparation » (551 921 €).

## **B- Résultat financier**

Le résultat financier s'élève à 1 091 672 € au 31/12/2020, contre 228 499 225 € au 31/12/2019, soit une variation de – 227 407 553 € (-99.52%).

Cette évolution provient essentiellement de l'acompte sur dividende reçu de GGPLDO en 2019 (-227 941 595 €).

Des agios de 0.4% sont appliqués aux mouvements créditeurs au-delà d'un plafond défini du compte bancaire à vue.

Les comptes courants groupe sont rémunérés trimestriellement prorata temporis. Le taux retenu pour l'année 2020 est de 0.40% contre 0.50% pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'année précédente et 0.4% pour le second.

## **C- Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel s'élève à 4 675 465 € au 31/12/2020 et résulte principalement :

- ✓ des plus-values sur cession de lots (4 697 220 €) – cf. Frais caractéristiques ;
- ✓ de la VNC suite à des mises au rebut de sous composants remplacés au cours de l'exercice (-22 367 €).

## D- Impôts sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés s'élève à 4 462 048 € pour l'exercice 2020, et correspond à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 28 majoré de la contribution supplémentaire de 3.3% le cas échéant.

Pour mémoire, l'impôt sur les sociétés de l'exercice précédent s'établissait à 29 811 730 €.

## VI - Autres informations

### 1- Intégration fiscale

La SA C.F.P. CIE FONCIERE PARISIENNE est une fille d'un groupe d'intégration fiscale, constitué le 01/01/2008, dont la société mère est GROUPAMA ASSURANCES MUTUELLES.

Au 31/12/2020, la rubrique « Impôt sur les bénéfices » est de 4 462 048 euros.

Les charges d'impôt sont supportées par les sociétés intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale. Les économies d'impôt réalisées par le groupe liées aux déficits sont conservées chez la société mère GROUPAMA ASSURANCES MUTUELLES, et sont considérées comme un gain immédiat de l'exercice et non comme une simple économie de trésorerie. Les économies réalisées par le groupe, non liées aux déficits sont également conservées par la société mère et constatées en charges ou produits.

Le solde d'impôt dû à la société mère (charge d'impôt de l'exercice minorée des acomptes versés) s'élève à 462 909 euros.

### 2- Consolidation

La société est incluse par intégration globale dans les comptes consolidés de GROUPAMA ASSURANCES MUTUELLES au 31 décembre 2020.

### 3- Engagements hors bilan

#### a) Engagements donnés

- ✓ La société est tenue personnellement et indéfiniment responsable des dettes hors compte courant des SCI transparentes proportionnellement à sa quote-part de détention.

Les engagements à ce titre sont récapitulés dans le tableau suivant :

Sociétés	Dettes totales (hors CCts)	Quote-part de passifs
SCI 261 RASPAIL	38 886 €	38 884 €
<b>Total</b>	<b>38 886 €</b>	<b>36 884 €</b>

- ✓ Dans le cadre de travaux à caractère immobilisable et en cours à la clôture de l'exercice, le montant des engagements résiduels sur marchés / contrats et bons de commande s'élève à 754 986.00 €.

#### b) Engagements reçus

- La société a reçu de certains de ses locataires, en garantie du respect de leurs obligations contractuelles, des cautions bancaires pour un montant total de 630 787 € au 31 décembre 2020.

### 4- Information sociale

Aucune rémunération n'est allouée aux membres des organes d'administration et de direction de la société.

#### **5- Gestion de la société et de ses actifs immobiliers**

La société et ses actifs immobiliers sont gérés par la société GROUPAMA IMMOBILIER dans le cadre de divers mandats.

#### **6- Honoraires des commissaires aux comptes**

Le montant total des honoraires de commissaires aux comptes au titre du contrôle légal figurant au compte de résultat s'élève au 31/12/2020 à 60 432 € HT.

## Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	54 461 487			1,5
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

## Etat de l'actif immobilisé

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Terrains	97 018 199		
	<b>Dont composants</b>		
Constructions sur sol propre	84 809 328		4 782
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.	49 964 317		197 766
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	2 715 842		1 318 310
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>234 507 686</b>		<b>1 520 858</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	11 420 920		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	108 996		8 372
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>11 529 916</b>		<b>8 372</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>246 037 602</b>		<b>1 529 230</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>				
Terrains		914 374	96 103 825	
Constructions sur sol propre		454 208	84 359 902	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.		603 263	49 558 820	
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	202 547	59 926	3 771 679	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>202 547</b>	<b>2 031 771</b>	<b>233 794 226</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			11 420 920	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		1 422	115 946	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>1 422</b>	<b>11 536 866</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>202 547</b>	<b>2 033 193</b>	<b>245 331 092</b>	

## Etat des amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre	18 923 995	1 019 512	132 660	19 810 847
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.	26 684 312	1 742 278	315 840	28 110 750
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>45 608 307</b>	<b>2 761 790</b>	<b>448 500</b>	<b>47 921 597</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>45 608 307</b>	<b>2 761 790</b>	<b>448 500</b>	<b>47 921 597</b>

## VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
<b>FRAIS ETBL AUT. INC.</b>							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
Acquis. titre							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentation	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

## Etats des provisions

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges	2 557 500	132 000	540 000	2 149 500
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts	22 785		613	22 172
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		179 559		179 559
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>2 580 285</b>	<b>311 559</b>	<b>540 613</b>	<b>2 351 231</b>
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	555 989	603 737	555 989	603 737
Autres dépréciations				
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>555 989</b>	<b>603 737</b>	<b>555 989</b>	<b>603 737</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 136 274</b>	<b>915 296</b>	<b>1 096 602</b>	<b>2 954 968</b>
Dotations et reprises d'exploitation		915 296	1 095 989	
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles			613	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

## Etat des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	115 946	115 946	
Clients douteux ou litigieux	626 872	626 872	
Autres créances clients	1 779 159	1 779 159	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	858 141	858 141	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	16 110 272	16 110 272	
Débiteurs divers	2 691 696	2 691 696	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>22 182 085</b>	<b>22 182 085</b>	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	3 184 790		3 184 790	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 743 149	1 743 149		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	195 186	195 186		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	20 745	20 745		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	323 363	323 363		
Groupe et associés	462 909	462 909		
Autres dettes	741 171	741 171		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 671 314</b>	<b>3 486 524</b>	<b>3 184 790</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

## Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
4080000000	FRS FAC.N.PARV.TRAVAUX	1 206 965,67	776 092,56	430 873,11
4081000000	FRS FAC.N.PARV.AUTRES.	224 903,63	309 513,09	-84 609,46
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>		<b>1 431 869,30</b>	<b>1 085 605,65</b>	<b>346 263,65</b>
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>				
4084000000	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS FACT	323 363,04	18 289 791,65	-17 966 428,61
<b>TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>		<b>323 363,04</b>	<b>18 289 791,65</b>	<b>-17 966 428,61</b>
<b>AUTRES DETTES</b>				
4197100000	CLIENTS SOLDE CH.A REVER	304 761,65	284 908,64	19 853,01
4686000000	CHARGES A PAYER	2 425,20	2 425,20	
<b>TOTAL AUTRES DETTES</b>		<b>307 186,85</b>	<b>287 333,84</b>	<b>19 853,01</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
4486000000	ETAT-CHARGES A PAYER	14 713,05	14 713,05	
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>		<b>14 713,05</b>	<b>14 713,05</b>	
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>		<b>2 077 132,24</b>	<b>19 677 444,19</b>	<b>-17 600 311,95</b>

## Produits à recevoir

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
4181100000	CLIENTS SOLDE CH.A REC.	253 570,75	100 471,77	153 098,98
4181200000	CLIENTS CHAR.PRIV A REC.	1 521,30	7,00	1 514,30
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>255 092,05</b>	<b>100 478,77</b>	<b>154 613,28</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>				
4097000000	FRS DEB. AVOIRS A RECEV.		4 083,84	-4 083,84
4558700000	ASS,C/C INTERETS A RECEVOIR	64 024,98	68 523,42	-4 498,44
4687000000	PRODUITS A RECEVOIR	4 830,38	4 830,38	
4687010000	PRODUIT A REC.BENEFICES SI	947 780,15	696 378,53	251 401,62
<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>		<b>1 016 635,51</b>	<b>773 816,17</b>	<b>242 819,34</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>1 271 727,56</b>	<b>874 294,94</b>	<b>397 432,62</b>

## Variation des capitaux propres

<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>Solde</b>	
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs		282 891 202	
Distributions sur résultats antérieurs		14 704 601	
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		268 186 600	
<b>Variations en cours d'exercice</b>		<b>En moins</b>	<b>En plus</b>
Variations du capital			
Variations des primes liées au capital			
Variations des réserves			
Variations des subventions d'investissement			
Variations des provisions réglementées			
Autres variations		47 857 274	47 857 274
Résultat de l'exercice			9 825 187
	<b>SOLDE</b>		<b>9 825 187</b>
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>		<b>Solde</b>	
Capitaux propres avant répartition			278 011 788

## Affectation des résultats selon AG

<b>1 - Origine</b>	<b>Montant</b>
Report à nouveau antérieur	82 079 312
Résultat de l'exercice	9 825 187
dont résultat courant après impôts :	
Prélèvements sur les réserves	
<b>TOTAL</b>	<b>91 904 499</b>

  

<b>2 - Affectations</b>	<b>Montant</b>
Réserve légale	
Réserve spéciale de plus-values à long terme	
Autres réserves	
Dividendes	
Autres répartitions :	
Report à nouveau	
<b>TOTAL</b>	

## Résultat des 5 derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	81 692 230,50	81 692 230,50	408 461 152,50	571 845 613,50	571 845 613,50
Nombre d'actions					
- ordinaires	54 461 487	54 461 487	54 461 487	54 461 487	54 461 487
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	17 766 323,05	17 381 657,21	18 874 280,63	24 944 915,20	25 180 037,35
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	16 867 719,50	94 846 709,46	97 505 946,93	51 842 245,35	-25 580 679,70
Impôts sur les bénéfices	4 462 048,00	29 811 730,00	63 483 172,00	30 712 980,00	22 025 841,00
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	2 580 484,06	2 473 104,19	3 226 604,38	4 803 084,74	-78 162 325,55
Résultat net	9 825 187,44	62 561 875,27	122 291 468,71	52 815 376,90	90 463 440,55
Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	0,23	1,19	2,3	1,06	0,23
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0,18	1,15	2,25	0,97	1,66
Dividende attribué	0	0	0	0	0
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					119 334,47
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					58 781,57

## Filiales et participations

Dénomination Siège Social	Capital Capitaux Propres	Q.P. Détenue Divid.encaiss.	Val. brute Titres Val. nette Titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>					
SCI 261 raspail 124 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	3 724 000 4 825 375	99,99592	3 723 484 3 723 848		2 563 197 947 819
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>					
SA HAUSMMANN MOGADOR Eléments non communiqués		0,00			
		0,00			
SPPICAV GROUPAMA GAN RETAIL FRANCE	217 865 401	3,57	7 270 215		6 238 242 5 530 823
		0,00			
		0,00			
		0,00			
<b>AUTRES PARTICIPATIONS</b>					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			

## **COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE**

Société anonyme au capital de 81 692 230,50 €  
Siège social : 124 rue des Trois Fontanot – 92000 NANTERRE  
345 199 673 RCS NANTERRE

### **EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 MAI 2021**

L'an deux mille vingt-et-un, le 26 mai à 9 heures 30, les actionnaires de la COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE se sont réunis en assemblée générale ordinaire, 8/10 rue d'Astorg – 75008 PARIS, sur convocation faite par le conseil d'administration suivant lettres en date du 7 mai 2021.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Monsieur Cyril ROUX préside la séance en sa qualité de président du conseil d'administration.

Monsieur Pierre-Hubert PERROMAT, représentant la société Groupama Gan Vie, et Monsieur Marc BOUBAL, représentant la société Groupama Assurances Mutuelles, présents et acceptants, représentant comme mandataires le plus grand nombre de voix, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Agnès COTTET est désignée secrétaire de séance.

Le commissaire aux comptes est absent excusé.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents ou représentés, possèdent ensemble 54 460 655 actions sur un total de 54 461 487 actions composant le capital social et, qu'en conséquence, l'assemblée générale, régulièrement constituée, peut valablement délibérer.

[...]

Le président rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapports du conseil d'administration sur la situation et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
- Rapport général du commissaire aux comptes au titre de l'exercice écoulé,
- Approbation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ; quitus aux administrateurs de leur gestion au titre de l'exercice écoulé,
- Affectation du résultat ; fixation du dividende,

[...]

- Pouvoirs pour les formalités.

Personne ne demandant plus la parole, le président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

### **PREMIÈRE RÉSOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports du conseil d'administration et des rapports du commissaire aux comptes, et après avoir pris connaissance de l'ensemble des documents, qui, d'après la législation en vigueur doivent être communiqués aux actionnaires, et notamment ceux visés aux articles R 225-81 et R 225-83 du code de commerce, approuve les comptes annuels au 31 décembre 2020 tels qu'ils ont été présentés et certifiés réguliers et sincères par le commissaire aux comptes, se soldant par un bénéfice de 9 825 187,44 €.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale donne quitus aux administrateurs de leur gestion pour l'exercice écoulé.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

### **DEUXIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 9 825 187,44 € et d'un bénéfice distribuable ainsi constitué :

Bénéfice 2020	9 825 187.44 €
Report à nouveau	82 079 311.56 €
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>91 904 499.00 €</b>

Il est rappelé que la réserve légale est entièrement dotée.

L'assemblée générale décide, sur proposition du conseil d'administration, d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante:

montant distribué (soit un dividende de 0,18 € x 54 461 487 actions)	9 803 067.66 €
montant porté au report à nouveau	82 101 431.34 €
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>91 904 499.00 €</b>

Le dividende sera mis en paiement dans les délais légaux.

Par ailleurs, les distributions au bénéfice des personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont, conformément aux dispositions issues de la loi de finances pour 2018<sup>1</sup>, soumises, de plein droit, sur leur montant brut, à une « flat tax » au taux global de 30% prélevée à la source par la société distributrice et composée :

- d'un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) d'impôt sur le revenu, perçu à titre d'acompte, au taux forfaitaire de 12,8 % (aligné sur le taux du PFU) sauf dispense expresse du bénéficiaire (article 117 quater I-1 du code général des impôts) et ;

---

<sup>1</sup> Article 28 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018

- des prélèvements sociaux au taux global de 17,2% (article L136-7, I, 1° du code de la sécurité sociale) d'autre part.

Aucun abattement de 40% pour les dividendes n'est possible dans ce régime.

Toutefois, le contribuable qui le souhaite peut exercer une option pour l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu l'année qui suit leur versement auquel cas l'abattement de 40% reste applicable (article 158 3-2° du code général des impôts) et le PFNL s'impute sur l'impôt dû.

En application de l'article 243 bis du code général des impôts, il est communiqué à l'assemblée générale le montant des dividendes éligibles<sup>2</sup> et non éligibles à l'abattement de 40% :

	Pourcentage de détention	Montant du dividende
Quote part de la distribution non éligible à la réfaction de 40 % prévue au 2° du 3 de l'article 158 du CGI (bénéficiaires, personnes morales)	99.998%	9 802 917.90 €
Quote part de la distribution éligible à la réfaction de 40 % prévue au 2° du 3 de l'article 158 du CGI (bénéficiaires, personnes physiques)	0.002%	149.76 €

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code général des impôts, l'assemblée générale prend acte des sommes distribuées au titre de dividendes au cours des trois derniers exercices :

Exercice	Dividende par action	Dividende global	Quote-part éligible à la réfaction	Quote-part non-éligible à la réfaction
2017	0.94 €	51 193 797.78 €	782.08 €	51 193 015.70 €
2018	2.26 €	123 082 960.62 €	1 880.32 €	123 081 080.30 €
2019	0.27 €	14 704 601.49 €	224.64 €	14 704 376.85 €

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

[...]

### **CINQUIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts et publications nécessaires.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

\*\*\*\*\*

<sup>2</sup> En cas d'option pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu uniquement

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le président et les membres du bureau.

**COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE SA**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2020)**



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2020)**

A l'assemblée générale,  
**COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE SA**  
124, rue des Trois Fontanot  
92000 Nanterre

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

## **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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.

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.

### Estimations comptables

La note B « Immobilisations corporelles » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

La note C « Participations, autres titres immobilisés et autres immobilisations financières » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe décrit quant à elle l'évaluation des participations immobilières. La méthode a pour objectif de comparer la valeur d'inventaire déterminée notamment sur la base des expertises des actifs immobiliers sous-jacents avec la valeur nette comptable des titres de participation. Nous avons procédé à des appréciations spécifiques des éléments pris en considération pour les estimations des valeurs d'inventaire et, le cas échéant, vérifié le calcul des provisions pour dépréciation.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations et approprié de l'information donnée dans l'annexe aux comptes annuels.

### **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 actionnaires**

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 conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **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 conseil d'administration.

### **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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 6 mai 2021

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

## Bilan Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	96 103 825		96 103 825	97 018 199
Constructions	133 918 722	47 921 597	85 997 125	89 165 338
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	3 771 679		3 771 679	2 715 842
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	11 420 920		11 420 920	11 420 920
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	115 946		115 946	108 996
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>245 331 093</b>	<b>47 921 597</b>	<b>197 409 495</b>	<b>200 429 296</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	2 406 031	603 737	1 802 294	963 793
Autres créances	19 660 108		19 660 108	18 628 142
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )	65 419 470		65 419 470	87 940 038
Disponibilités	2 829 467		2 829 467	2 308 960
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>90 315 075</b>	<b>603 737</b>	<b>89 711 338</b>	<b>109 840 934</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>335 646 168</b>	<b>48 525 335</b>	<b>287 120 833</b>	<b>310 270 230</b>

## Bilan Passif

Rubriques		31/12/2020	31/12/2019
Capital social ou individuel ( dont versé : 81 692 231 )		81 692 231	81 692 231
Primes d'émission, de fusion, d'apport		85 200 856	85 200 856
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )			
Réserve légale		8 169 223	8 169 223
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )		11 044 979	11 044 979
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )			
Report à nouveau		82 079 312	34 222 038
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		<b>9 825 187</b>	<b>62 561 875</b>
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>278 011 788</b>	<b>282 891 202</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		2 149 500	2 557 500
Provisions pour charges		201 731	22 785
	<b>PROVISIONS</b>	<b>2 351 231</b>	<b>2 580 285</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )		3 184 790	3 196 631
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		86 501	57 922
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 743 149	1 408 589
Dettes fiscales et sociales		215 931	157 653
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		323 363	18 289 792
Autres dettes		1 204 080	1 688 157
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance			
	<b>DETTES</b>	<b>6 757 815</b>	<b>24 798 743</b>
Ecarts de conversion passif			
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>287 120 833</b>	<b>310 270 230</b>

## Compte de résultat partie 1

Rubriques	France	Exportation	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	17 766 323		17 766 323	17 381 657
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>17 766 323</b>		<b>17 766 323</b>	<b>17 381 657</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			2 562 189	2 784 893
Autres produits			483 148	1 060 692
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>20 811 660</b>	<b>21 227 242</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			6 600 266	6 009 324
Impôts, taxes et versements assimilés			1 772 996	1 697 002
Salaires et traitements			1 100	
Charges sociales				
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 761 790	2 786 140
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			603 737	555 989
Dotations aux provisions			311 559	767 500
Autres charges			240 114	611 772
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>12 291 562</b>	<b>12 427 726</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>8 520 098</b>	<b>8 799 516</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			1 219 304	228 917 484
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			64 025	131 164
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>1 283 329</b>	<b>229 048 647</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			191 657	549 423
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>191 657</b>	<b>549 423</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>1 091 672</b>	<b>228 499 225</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>9 611 770</b>	<b>237 298 740</b>

## Compte de résultat partie 2

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6 469 935	78 110 312
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	613	222 023
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>6 470 548</b>	<b>78 332 335</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 795 082	223 257 470
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1 795 082</b>	<b>223 257 470</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>4 675 465</b>	<b>-144 925 135</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	4 462 048	29 811 730
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>28 565 537</b>	<b>328 608 224</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>18 740 349</b>	<b>266 046 349</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>9 825 187</b>	<b>62 561 875</b>

**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX**  
**EXERCICE 2020**

**SOMMAIRE**

- I*** ***Présentation de la Société et chiffres clés***
- II*** ***Faits caractéristiques de l'exercice***
- III*** ***Principes, règles et méthodes comptables***
- IV*** ***Notes sur le bilan***
- V*** ***Notes sur le compte de résultat***
- VI*** ***Autres informations***

**I- PRESENTATION ET CHIFFRES CLES****A- Présentation de la société**

FORME : **SA**  
CAPITAL SOCIAL : **54 461 487 Titres de 1.50 euros**  
ACTIVITE PRINCIPALE : **Gestion et exploitation d'un patrimoine immobilier**  
DENOMINATION : **COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE**  
SIEGE SOCIAL : **124 rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre**  
DUREE DE LA SOCIETE : **jusqu'au 4 juillet 2038**  
N° D'IMMATRICULATION : **345 199 673 00111 - code d'activité 6820B**  
ASSOCIES :

Nom des Associés	Nombre de Titres
Groupama Gan Vie	28 402 753
Groupama Assurances Mutuelles	17 838 749
Gan Assurances	5 709 204
Groupama Paris Val De Loire	1 739 027
Groupama Centre Manche	349 705
Groupama Loire Bretagne	247 556
Groupama d'Oc	173 661
Autres	832

**B- Chiffres clés**

Le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se caractérise par :

Un total de : 287 120 833.44 €  
Un résultat de : 9 825 187.44 €  
Une durée de 12 mois  
Une période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

**II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires le cas échéant.

La société a poursuivi une activité normale. Toutefois certains faits marquants sont intervenus au cours de l'exercice :

Ventes / Apports :

Des appartements et lots vacants ont été vendus « au fil de l'eau » :

- 1 vente de lots a été réalisée sur l'immeuble 7 rue Littré Paris 6 pour 1 010 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 657 954 € ;
- 2 ventes de lots ont été réalisées sur l'immeuble 8-10 rue Littré Paris 6 pour 1 525 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 1 002 221 € ;
- 1 vente de lots a été réalisée sur l'immeuble 11-13 rue Littré Paris 6 pour 1 120 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 866 291 € ;
- 3 ventes de lots ont été réalisées sur l'immeuble 16-18 rue Littré Paris 6 pour 1 794 935 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 1 376 481 € ;
- 1 vente de lots a été réalisée sur l'immeuble 20 rue Littré Paris 6 pour 1 020 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 794 274 €.

### **III - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Les comptes 2020 sont exprimés en euros.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions de la législation et aux pratiques généralement admises en France et en conformité du règlement ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif à la réécriture du plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément :

→ Aux hypothèses de base :

continuité de l'exploitation,  
permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sauf points mentionnés ci-dessous, le cas échéant,  
indépendance des exercices,

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

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

Le bilan et le Compte de Résultat comportent en regard de chaque chiffre de l'exercice en cours, le chiffre correspondant de l'exercice précédent.

Tous les éléments se rapportant à l'activité ordinaire de la société, même exceptionnels eu égard à leur fréquence ou à leur montant, sont compris dans la détermination du résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas à l'activité ordinaire de la société sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### **A- Les immobilisations incorporelles**

En application du règlement de l'ANC n°2015-06, le Mali Technique issu de la fusion / absorption par CFP des filiales SCIMA et SCIMA II qui avait été réalisée en valeur nette comptable initialement inscrit dans les immobilisations incorporelles, est reclassé dans les immobilisations corporelles (Terrain).

#### **B- Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont composées d'actifs immobiliers de rapport qui sont comptabilisés à leur coût d'acquisition soit prix d'achat et frais d'acquisition ou à leur coût de production en cas de restructuration lourde.

La durée d'amortissement est fonction de la durée d'utilisation prévisible de l'actif. Le mode d'amortissement retenu est le système linéaire.

Depuis la mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2005 de la comptabilisation des actifs immobiliers selon la méthode des composants, les immeubles ont été classés par typologie et sont amortis selon la Grille Composant retenue par le Groupe :

## Annexe aux comptes sociaux

COMPOSANTS	Habitation et bureaux avant 1945		Habitation et bureaux après 1945		Commerces		Bureau ou habitation IGH	
	Durée	QP	Durée	QP	Durée	QP	Durée	QP
<b>Gros-œuvre</b> Charpente, poutres, poteaux, planchers, murs	120 ans	65%	80 ans	65%	50 ans	50%	70 ans	40%
<b>Clos et couvert</b> Toiture-terrasse Façades Couverture Menuiseries extérieures	35 ans	10%	30 ans	10%	30 ans	10%	30 ans	20%
<b>Installations techniques</b> Ascenseurs Chauffage / Climatisation Réseaux (électricité, plomberie et autres)	25 ans	15%	25 ans	15%	20 ans	25%	25 ans	25%
<b>Agencements, équipements secondaires</b> Aménagements intérieurs	15 ans	10%	15 ans	10%	15 ans	15%	15 ans	15%

En immobilisations en cours figurent les factures enregistrées à la clôture de l'exercice dans le cadre des travaux de rénovation en cours d'exécution, étant précisé que les éventuels frais financiers et de portage ne sont pas immobilisés.

Lorsque les travaux sont achevés, il est procédé à leur activation et le cas échéant à la mise au rebut des composants remplacés.

Figurent en engagements hors bilan - dans la présente annexe aux comptes - les engagements résiduels sur travaux ressortant par différence entre l'ensemble des travaux engagés et ceux enregistrés dans les comptes à la clôture de l'exercice.

Dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers et au regard de la stratégie patrimoniale, une provision pour dépréciation des immobilisations peut être constatée lorsque la valeur d'expertise des actifs immobiliers est inférieure à la Valeur Nette Comptable.

### C- Participations, autres titres immobilisés et autres immobilisations financières

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition hors frais accessoires.

Dans le cadre de l'évaluation des participations immobilières et au regard de la stratégie patrimoniale, une provision pour dépréciation peut être constituée lorsque la valeur d'inventaire ou d'usage (hors droits) déterminée notamment sur la base des expertises des actifs immobiliers sous-jacents, est inférieure à la Valeur Nette Comptable.

### D- Créances

Les créances clients, comptabilisées pour un montant brut, sont composées des soldes exigibles sur les locataires à la clôture de l'exercice.

En fonction des éventuelles difficultés de recouvrement, une provision pour dépréciation peut être constatée au cas par cas. Cette dépréciation est calculée sur la base des loyers et charges locatives hors taxes.

### E- Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur d'acquisition.

**F- Provisions pour risques et charges**

Les provisions pour risques et charges peuvent consister :

- en une provision pour risques et charges liée aux abandons de loyers éventuels (covid phase 2)
- en une provision pour risques locatifs éventuels
- en une provision pour impôt sur éléments amortissables chez la société absorbante dans le cadre d'une fusion

**IV - NOTES SUR LE BILAN****A- Actif du bilan****1- Immobilisations**

La cession des lots vacants au cours de l'exercice 2020 a généré une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 4 697 220 € (cf. point II - Faits caractéristiques),

Des travaux (de type REA et création de verrière) ont été immobilisés pour 202 547 €. La mise au rebut des sous composants remplacés au cours de l'exercice a généré une charge exceptionnelle de 22 367 €.

La variation du poste immobilisations en cours résulte :

- des travaux enregistrés au cours de l'exercice au titre du programme de rénovation ;
- du reclassement en différents composants du coût définitif des travaux de rénovation à compter de la date de mise en service.

(Cf. Tableau des immobilisations)

(Cf. Tableau des amortissements)

Au 31/12/2020, la valeur nette comptable des immobilisations se répartit de la façon suivante :

Immobilisations (en euros)	Valeur Brute 31/12/2020	Amort Provisions 31/12/2019	Dotations Amort 2020	Dotations provisions 2020	Reprises provisions 2020	Autres Mouvts 2020	Amort Provisions 2020	Valeur nette 31/12/2020
Incorporelles								
Terrains	96 103 825 €							96 103 825 €
Constructions	133 918 722 €	-45 608 307 €	-2 761 790 €			448 500 €	- 47 921 597 €	85 997 125 €
Autres								
En-cours	3 771 679 €							3 771 679 €
Avances								
<b>Total</b>	<b>233 794 226 €</b>	<b>-45 608 307 €</b>	<b>-2 761 790 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>448 500 €</b>	<b>- 47 921 597 €</b>	<b>185 872 629 €</b>

Au cours de l'exercice, le poste immobilisations financières a connu les évolutions suivantes :

Immobilisations (en euros)	Valeur brute 31/12/2019	Augmentation 2020	Diminution 2020	Valeur brute 31/12/2020	Provisions 31/12/2019	Dotations provisions 2020	Reprises provisions 2020	Valeur nette 31/12/2020
Titres de participation								
*261 Raspail	3 723 848 €			3 723 848 €				3 723 848 €
*Groupama Gan Retail France (GGRF)	7 270 215 €			7 270 215 €				7 270 215 €
*Autres	426 857 €			426 857 €				426 857 €
Créances rattachées								
Autres immo. financières								
Autres	108 996 €	8 372 €	1 422 €	115 946 €				115 946 €
<b>Total</b>	<b>11 529 916 €</b>	<b>8 372 €</b>	<b>1 422 €</b>	<b>11 536 866 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>11 536 866 €</b>

La variation du poste « autres immobilisations financières » résulte des appels et remboursements de fonds de roulement suite aux ventes de lots.

## 2- Créances

Hormis les créances clients et leurs provisions pour 1 802 294 €, ce poste est constitué :

- ✓ des comptes courants associés débiteurs et de leur rémunération pour l'exercice (16 070 272 €) ;
- ✓ de créances diverses (1 252 267 €) ;
- ✓ de la quote-part de résultats 2020 des filiales transparentes (947 780 €) ;
- ✓ d'un crédit de TVA à reporter (481 977 €) ;
- ✓ d'acomptes syndics versés au cours de l'exercice (413 848 €) ;
- ✓ de TVA en attente de régularisation (376 164 €) ;
- ✓ de fournisseurs débiteurs – avoir à recevoir (117 801 €).

(Cf. Tableau des provisions)

(Cf. Tableau des créances et des dettes)

(Cf. Détail des produits à recevoir)

## 3- Trésorerie

Au 31 décembre 2020, ce poste est composé de disponibilités s'élevant à 2 829 467 € et d'un portefeuille d'OPCVM pour 65 419 470 €.

## B- Passif du bilan

### 1- Capitaux propres

La variation des capitaux propres par rapport à l'exercice précédent est principalement liée :

- ✓ à la distribution du dividende 2019 (-14 704 601€) ;
- ✓ au résultat 2020 (9 825 187 €).

(Cf. tableau des variations des capitaux propres)

Le résultat 2020 est de 9 825 187 € contre 62 561 875 € pour l'exercice précédent.

### 2- Provisions pour risques et charges

Ce poste d'un montant de 2 351 231 € est constitué des :

Autres provisions pour litiges : Les provisions pour divers litiges s'élèvent à la clôture à 2 149 500 € et sont relatifs à l'activité locative de la société.

Autres provisions pour charges : Les provisions pour charges s'élèvent à la clôture à 179 559 € et sont relatives aux abandons de loyers éventuels (suite au COVID phase 2).

Provision pour impôt : cette provision liée à la fusion Paris Bail s'élève à 22 172 € au 31/12/2020 (CFP). Elle est depuis 2010, évaluée sur la base des plus-values latentes sur constructions sans compensation avec les moins-values.

### 3- Dettes financières

Les dépôts de garantie reçus des locataires sont présentés au passif en « Emprunts et dettes divers ».

### 4- Avances et acomptes reçus

Ce poste d'un montant de 86 501 € comprend les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leur règlement avant l'échéance.

**5- Dettes fournisseurs et comptes rattachés**

Ces dettes s'élèvent à la clôture à 1 743 149 € et concernent les sommes dues au titre des travaux et prestations sur actifs immobiliers et de la gestion courante de la société.  
(Cf. Détail des charges à payer)

**6- Dettes fiscales et sociales**

Ce poste d'un montant de 215 931 € est principalement constitué de la TVA à collecter (195 186 €).

**7- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés**

Ces dettes, comptabilisées pour un montant de 323 363 €, correspondent au solde dû au titre des travaux de REA, toiture.

**8- Autres dettes**

Ce poste d'un montant de 1 204 080 € est constitué :

- ✓ du solde d'IS à payer à la société mère Groupama Assurances Mutuelles (462 909 €) ;
- ✓ des charges de copropriété courues (433 706 €) ;
- ✓ des soldes de charges à reverser aux locataires (304 761 €) ;
- ✓ des créiteurs divers (2 704 €).

**V - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT****A- Résultat d'exploitation**

Le résultat d'exploitation s'élève au 31/12/2020 à 8 520 098 € contre 8 799 516 € au 31/12/2019, soit une variation de – 279 418 €, soit – 3.18%.

Cette variation s'explique principalement par la diminution des produits d'exploitation (autres produits principalement) atténuée partiellement par la diminution des charges d'exploitation (Dotations et autres charges).

**1- Le chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires est composé des loyers quittancés au cours de l'exercice ainsi que des refacturations des charges privatives conventionnelles, notamment en matière d'assurances et taxes immobilières diverses.

En 2020, le chiffre d'affaires s'élève à 17 766 323 €, contre 17 381 657 € en 2019. Cette variation, soit 384 666 €, provient :

- ✓ de la relocation de certaines surfaces de bureaux – commerce à la valeur du marché (11 bis Haussmann, Tilsitt...) ;
- ✓ de la non relocation des lots résidentiels devenus vacants (immeubles Littré) ;
- ✓ et de la réindexation des loyers.

**VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

Produits d'exploitation	Paris / IDF	%
<b>Loyers</b>		
<i>Habitation</i>	2 997 732 €	16.87 %
<i>Commercial</i>	13 347 852 €	75.13 %
<i>Divers</i>	210 474 €	1.18 %
<b>Total</b>	16 556 058 €	93.19 %
<b>Autres prestations</b>	1 210 265 €	6.81 %
<b>Total</b>	17 766 323 €	100.00 %

## **2- Reprises sur provisions et transfert de charges**

Les « Transferts de charges » correspondent aux appels de charges récupérables auprès des locataires.

Le poste « reprise sur provisions » correspond à la reprise des provisions sur locataires douteux de l'exercice précédent (555 889 €) et pour risques sur litiges relatifs à l'activité locative de la société (540 000€).

## **3- Autres produits**

Ce poste, en diminution, et d'un montant de 483 148 € est essentiellement constitué des produits divers de gestion courante sur exercice et sur exercice antérieur et des produits divers sur honoraires de gestion.

## **4-Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation comptabilisées par la société regroupent - outre les dotations aux amortissements et provisions - les charges directes du propriétaire, ainsi que les charges récupérables ou privatives facturées aux locataires.

Les consommations et services extérieurs restant à la charge de la société, sont essentiellement composés des dépenses de fonctionnement et de gestion, d'entretien et de conservation du patrimoine.

Les impôts et taxes sont composés, selon les caractéristiques de chaque local, des taxes foncières, des taxes sur les bureaux en Ile de France, des taxes sur les locaux vacants, de la CRL, de taxes diverses et de la CET (composée de la CFE et de la CVAE).

En 2020, le montant des charges d'exploitation s'élève à 12 291 562 € contre 12 427 726 € au 31/12/2019. La variation des charges d'exploitation, soit – 136 164 € concerne principalement les postes suivants :

- ✓ Diminution des dotations aux provisions pour risques et charges ( - 455 941 €) ;
- ✓ Diminution des autres charges (charges diverses de gestion courantes) ( - 371 658 €) ;
- ✓ Augmentation poste « entretiens et réparation » (551 921 €).

## **B- Résultat financier**

Le résultat financier s'élève à 1 091 672 € au 31/12/2020, contre 228 499 225 € au 31/12/2019, soit une variation de – 227 407 553 € (-99.52%).

Cette évolution provient essentiellement de l'acompte sur dividende reçu de GGPLDO en 2019 (-227 941 595 €).

Des agios de 0.4% sont appliqués aux mouvements créditeurs au-delà d'un plafond défini du compte bancaire à vue.

Les comptes courants groupe sont rémunérés trimestriellement prorata temporis. Le taux retenu pour l'année 2020 est de 0.40% contre 0.50% pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'année précédente et 0.4% pour le second.

## **C- Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel s'élève à 4 675 465 € au 31/12/2020 et résulte principalement :

- ✓ des plus-values sur cession de lots (4 697 220 €) – cf. Frais caractéristiques ;
- ✓ de la VNC suite à des mises au rebut de sous composants remplacés au cours de l'exercice (-22 367 €).

## D- Impôts sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés s'élève à 4 462 048 € pour l'exercice 2020, et correspond à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 28 majoré de la contribution supplémentaire de 3.3% le cas échéant.

Pour mémoire, l'impôt sur les sociétés de l'exercice précédent s'établissait à 29 811 730 €.

## VI - Autres informations

### 1- Intégration fiscale

La SA C.F.P. CIE FONCIERE PARISIENNE est une fille d'un groupe d'intégration fiscale, constitué le 01/01/2008, dont la société mère est GROUPAMA ASSURANCES MUTUELLES.

Au 31/12/2020, la rubrique « Impôt sur les bénéfices » est de 4 462 048 euros.

Les charges d'impôt sont supportées par les sociétés intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale. Les économies d'impôt réalisées par le groupe liées aux déficits sont conservées chez la société mère GROUPAMA ASSURANCES MUTUELLES, et sont considérées comme un gain immédiat de l'exercice et non comme une simple économie de trésorerie. Les économies réalisées par le groupe, non liées aux déficits sont également conservées par la société mère et constatées en charges ou produits.

Le solde d'impôt dû à la société mère (charge d'impôt de l'exercice minorée des acomptes versés) s'élève à 462 909 euros.

### 2- Consolidation

La société est incluse par intégration globale dans les comptes consolidés de GROUPAMA ASSURANCES MUTUELLES au 31 décembre 2020.

### 3- Engagements hors bilan

#### a) Engagements donnés

- ✓ La société est tenue personnellement et indéfiniment responsable des dettes hors compte courant des SCI transparentes proportionnellement à sa quote-part de détention.

Les engagements à ce titre sont récapitulés dans le tableau suivant :

Sociétés	Dettes totales (hors CCts)	Quote-part de passifs
SCI 261 RASPAIL	38 886 €	38 884 €
<b>Total</b>	<b>38 886 €</b>	<b>36 884 €</b>

- ✓ Dans le cadre de travaux à caractère immobilisable et en cours à la clôture de l'exercice, le montant des engagements résiduels sur marchés / contrats et bons de commande s'élève à 754 986.00 €.

#### b) Engagements reçus

- La société a reçu de certains de ses locataires, en garantie du respect de leurs obligations contractuelles, des cautions bancaires pour un montant total de 630 787 € au 31 décembre 2020.

### 4- Information sociale

Aucune rémunération n'est allouée aux membres des organes d'administration et de direction de la société.

#### **5- Gestion de la société et de ses actifs immobiliers**

La société et ses actifs immobiliers sont gérés par la société GROUPAMA IMMOBILIER dans le cadre de divers mandats.

#### **6- Honoraires des commissaires aux comptes**

Le montant total des honoraires de commissaires aux comptes au titre du contrôle légal figurant au compte de résultat s'élève au 31/12/2020 à 60 432 € HT.

## Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	54 461 487			1,5
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

## Etat de l'actif immobilisé

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Terrains	97 018 199		
	<b>Dont composants</b>		
Constructions sur sol propre	84 809 328		4 782
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.	49 964 317		197 766
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	2 715 842		1 318 310
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>234 507 686</b>		<b>1 520 858</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	11 420 920		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	108 996		8 372
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>11 529 916</b>		<b>8 372</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>246 037 602</b>		<b>1 529 230</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>				
Terrains		914 374	96 103 825	
Constructions sur sol propre		454 208	84 359 902	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.		603 263	49 558 820	
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	202 547	59 926	3 771 679	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>202 547</b>	<b>2 031 771</b>	<b>233 794 226</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			11 420 920	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		1 422	115 946	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>1 422</b>	<b>11 536 866</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>202 547</b>	<b>2 033 193</b>	<b>245 331 092</b>	

## Etat des amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre	18 923 995	1 019 512	132 660	19 810 847
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.	26 684 312	1 742 278	315 840	28 110 750
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>45 608 307</b>	<b>2 761 790</b>	<b>448 500</b>	<b>47 921 597</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>45 608 307</b>	<b>2 761 790</b>	<b>448 500</b>	<b>47 921 597</b>

## VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
<b>FRAIS ETBL AUT. INC.</b>							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentation	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

## Etats des provisions

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges	2 557 500	132 000	540 000	2 149 500
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts	22 785		613	22 172
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		179 559		179 559
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>2 580 285</b>	<b>311 559</b>	<b>540 613</b>	<b>2 351 231</b>
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	555 989	603 737	555 989	603 737
Autres dépréciations				
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>555 989</b>	<b>603 737</b>	<b>555 989</b>	<b>603 737</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 136 274</b>	<b>915 296</b>	<b>1 096 602</b>	<b>2 954 968</b>
Dotations et reprises d'exploitation		915 296	1 095 989	
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles			613	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

## Etat des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	115 946	115 946	
Clients douteux ou litigieux	626 872	626 872	
Autres créances clients	1 779 159	1 779 159	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	858 141	858 141	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	16 110 272	16 110 272	
Débiteurs divers	2 691 696	2 691 696	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>22 182 085</b>	<b>22 182 085</b>	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	3 184 790		3 184 790	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 743 149	1 743 149		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	195 186	195 186		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	20 745	20 745		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	323 363	323 363		
Groupe et associés	462 909	462 909		
Autres dettes	741 171	741 171		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 671 314</b>	<b>3 486 524</b>	<b>3 184 790</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

## Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
4080000000	FRS FAC.N.PARV.TRAVAUX	1 206 965,67	776 092,56	430 873,11
4081000000	FRS FAC.N.PARV.AUTRES.	224 903,63	309 513,09	-84 609,46
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>		<b>1 431 869,30</b>	<b>1 085 605,65</b>	<b>346 263,65</b>
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>				
4084000000	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS FACT	323 363,04	18 289 791,65	-17 966 428,61
<b>TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>		<b>323 363,04</b>	<b>18 289 791,65</b>	<b>-17 966 428,61</b>
<b>AUTRES DETTES</b>				
4197100000	CLIENTS SOLDE CH.A REVER	304 761,65	284 908,64	19 853,01
4686000000	CHARGES A PAYER	2 425,20	2 425,20	
<b>TOTAL AUTRES DETTES</b>		<b>307 186,85</b>	<b>287 333,84</b>	<b>19 853,01</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
4486000000	ETAT-CHARGES A PAYER	14 713,05	14 713,05	
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>		<b>14 713,05</b>	<b>14 713,05</b>	
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>		<b>2 077 132,24</b>	<b>19 677 444,19</b>	<b>-17 600 311,95</b>

## Produits à recevoir

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
4181100000	CLIENTS SOLDE CH.A REC.	253 570,75	100 471,77	153 098,98
4181200000	CLIENTS CHAR.PRIV A REC.	1 521,30	7,00	1 514,30
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>255 092,05</b>	<b>100 478,77</b>	<b>154 613,28</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>				
4097000000	FRS DEB. AVOIRS A RECEV.		4 083,84	-4 083,84
4558700000	ASS,C/C INTERETS A RECEVOIR	64 024,98	68 523,42	-4 498,44
4687000000	PRODUITS A RECEVOIR	4 830,38	4 830,38	
4687010000	PRODUIT A REC.BENEFICES SI	947 780,15	696 378,53	251 401,62
<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>		<b>1 016 635,51</b>	<b>773 816,17</b>	<b>242 819,34</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>1 271 727,56</b>	<b>874 294,94</b>	<b>397 432,62</b>

## Variation des capitaux propres

<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>Solde</b>	
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs		282 891 202	
Distributions sur résultats antérieurs		14 704 601	
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		268 186 600	
<b>Variations en cours d'exercice</b>		<b>En moins</b>	<b>En plus</b>
Variations du capital			
Variations des primes liées au capital			
Variations des réserves			
Variations des subventions d'investissement			
Variations des provisions réglementées			
Autres variations		47 857 274	47 857 274
Résultat de l'exercice			9 825 187
	<b>SOLDE</b>		<b>9 825 187</b>
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>		<b>Solde</b>	
Capitaux propres avant répartition			278 011 788

## Affectation des résultats selon AG

<b>1 - Origine</b>	<b>Montant</b>
Report à nouveau antérieur	82 079 312
Résultat de l'exercice	9 825 187
dont résultat courant après impôts :	
Prélèvements sur les réserves	
<b>TOTAL</b>	<b>91 904 499</b>

  

<b>2 - Affectations</b>	<b>Montant</b>
Réserve légale	
Réserve spéciale de plus-values à long terme	
Autres réserves	
Dividendes	
Autres répartitions :	
Report à nouveau	
<b>TOTAL</b>	

## Filiales et participations

Dénomination Siège Social	Capital Capitaux Propres	Q.P. Détenue Divid.encaiss.	Val. brute Titres Val. nette Titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>					
SCI 261 raspail 124 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	3 724 000 4 825 375	99,99592	3 723 484 3 723 848		2 563 197 947 819
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>					
SA HAUSMMANN MOGADOR Eléments non communiqués		0,00			
		0,00			
SPPICAV GROUPAMA GAN RETAIL FRANCE	217 865 401	3,57	7 270 215		6 238 242 5 530 823
		0,00			
		0,00			
		0,00			
<b>AUTRES PARTICIPATIONS</b>					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			