

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 30/05/2022 sous le numéro de dépôt 14172

COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE

Société anonyme au capital de 45 747 649,08 €
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 2021
- Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire
- Le rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes 2021

Fait à Nanterre

Signé par eric DONNET
Le 25/05/2022



Certifiés conformes
Par le Directeur général
Monsieur Eric DONNET

SA Cie Foncière Parisienne
124 rue des Trois Fontanot
92000 NANTERRE

Comptes Sociaux au 31/12/2021

GROUPAMA
IMMOBILIER

Bilan

Bilan Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov	31/12/2021	31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATION CORPORELLES				
Terrains	94 541 980		94 541 980	96 103 825
Constructions	133 412 461	50 182 051	83 230 410	85 997 125
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	4 578 442		4 578 442	3 771 679
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	11 420 920		11 420 920	11 420 920
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	130 678		130 678	115 946
ACTIF IMMOBILISE	244 084 482	50 182 051	193 902 431	197 409 495
STOCKS ET ENCOURS				
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				
CREANCES				
Clients et comptes rattachés	2 252 785	684 554	1 568 231	1 802 294
Autres créances	16 008 601		16 008 601	19 660 108
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	14 811 275		14 811 275	65 419 470
(dont actions propres:)				
Disponibilités	2 010 143		2 010 143	2 829 467
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	35 082 804	684 554	34 398 250	89 711 338
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	279 167 286	50 866 605	228 300 681	287 120 833

Bilan passif

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Capital social ou individuel dont versé : 45 747 649	45 747 649	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	4 574 765	8 169 223
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours :	11 044 979	11 044 979
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :		
Report à nouveau	61 732 835	82 079 312
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	9 325 348	9 825 187
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	217 626 432	278 011 788
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	3 847 000	2 149 500
Provisions pour charges	21 611	201 731
PROVISIONS	3 868 611	2 351 231
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs :	3 157 732	3 184 790
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	74 303	86 501
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 721 734	1 743 149
Dettes fiscales et sociales	224 378	215 931
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	209 005	323 363
Autres dettes	1 418 485	1 204 080
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	6 805 638	6 757 815
Ecart de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	228 300 681	287 120 833

Compte de Résultat

Compte de résultat partie 1

Rubriques	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	16 993 077		16 993 077	17 766 323
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	16 993 077		16 993 077	17 766 323
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2 328 687	2 562 189
Autres produits			1 273 824	483 148
PRODUITS D'EXPLOITATION			20 595 588	20 811 660
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			6 198 977	6 600 266
Impôts, taxes et versements assimilés			1 670 990	1 772 996
Salaires et traitements			1 000	1 100
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 728 810	2 761 790
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			684 554	603 737
Dotations aux provisions			1 927 500	311 559
Autres charges			382 348	240 114
CHARGES D'EXPLOITATION			13 594 179	12 291 562
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			7 001 408	8 520 098
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			1 015 529	1 219 304
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			58 770	64 025
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			1 074 299	1 283 329
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			303 852	191 657
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			303 852	191 657
RÉSULTAT FINANCIER			770 447	1 091 672
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			7 771 855	9 611 770

Compte de résultat partie 2

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8 134 000	6 469 935
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	562	613
PRODUITS EXCEPTIONNELS	8 134 562	6 470 548
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 393 808	1 795 082
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 393 808	1 795 082
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5 740 754	4 675 465
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	4 187 261	4 462 048
TOTAL DES PRODUITS	29 804 448	28 565 537
TOTAL DES CHARGES	20 479 100	18 740 349
BÉNÉFICE OU PERTE	9 325 348	9 825 187

Annexe

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

EXERCICE 2021

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 0.84 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 2021 se caractérise par :

Un total de : 228 300 680.91 €

Un résultat de : 9 325 347.86 €

Une durée de 12 mois

Une période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

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

II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2021 a encore 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 :

Opérations sur le capital :

- Acompte sur dividendes : Un acompte sur dividende d'un montant de 23 963 054 € a été distribué aux actionnaires de CFP (Décision du Conseil d'Administration du 20/10/2021) ;

- Diminution du capital : Le conseil d'administration du 07/12/2021 a constaté la réalisation de la réduction du capital social d'un montant de 35 944 581 €, par voie de réduction de la valeur nominale de chaque action d'un montant de 0.66 €. Le capital a ainsi été ramené de 81 692 230 € à 45 747 649 € réparti en 54 461 487 actions de 0.84 €. La somme de 35 944 581 € a été remboursée aux actionnaires au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux.

Concomitamment à cette réduction de capital, le montant excédentaire de la réserve légale, soit 3 594 458 € a été affectée en report à nouveau.

Ventes / Apports :

- * Des appartements et lots vacants ont été vendus « au fil de l'eau » :
 - 3 ventes de lots ont été réalisées sur l'immeuble 5 rue Littré Paris 6 pour 4 579 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 3 110 217 € ;
 - 2 ventes de lots ont été réalisées sur l'immeuble 8-10 rue Littré Paris 6 pour 1 020 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 685 338 € ;
 - 2 ventes de lots ont été réalisées sur l'immeuble 11-13 rue Littré Paris 6 pour 1 185 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 899 916 € ;
 - 1 ventes de lots a été réalisée sur l'immeuble 16-18 rue Littré Paris 6 pour 1 350 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 1 044 967 €.

III - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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 2021.

A date d'arrêté des comptes, le principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause.

Les comptes 2021 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 hors 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^{er} 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 :

COMPOSANTS	Habitation et bureaux avant 1945		Habitation et bureaux après 1945		Commerces		Bureau ou habitation IGH	
	Durée	QP	Durée	QP	Durée	QP	Durée	QP
Gros-œuvre Charpente, poutres, poteaux, planchers, murs	120 ans	65%	80 ans	65%	50 ans	50%	70 ans	40%
Clos et couvert Toiture-terrasse Façades Couverture Menuiseries extérieures	35 ans	10%	30 ans	10%	30 ans	10%	30 ans	20%
Installations techniques Ascenseurs Chauffage / Climatisation Réseaux (électricité, plomberie et autres)	25 ans	15%	25 ans	15%	20 ans	25%	25 ans	25%
Agencements, équipements secondaires 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 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 2021 a généré une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 5 740 437 € (cf. point II - Faits caractéristiques),

Des travaux (de type REA et création de verrière) ont été immobilisés pour 452 430 €.

La mise au rebut des sous-composants remplacés a généré une charge exceptionnelle de 270 €.

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 31/12/2021, la valeur nette comptable des immobilisations se répartit de la façon suivante :

Immobilisations (en euros)	Valeur Brute 31/12/2021	Amort Provisions 31/12/2020	Dotations Amort 2021	Dotations provisions 2021	Reprises provisions 2021	Autres Mouvts 2021	Amort Provisions 2021	Valeur nette 31/12/2021
Incorporelles								
Terrains	94 541 980 €							94 541 980 €
Constructions	133 412 461 €	-47 921 597 €	-2 728 810 €			468 356 €	-50 182 051 €	83 230 410 €
Autres								
En-cours	4 578 442 €							4 578 442 €
Avances								
Total	232 532 883 €	-47 921 597 €	-2 728 810 €	0 €	0 €	468 356 €	-50 182 051 €	182 350 832 €

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

Immobilisations (en euros)	Valeur brute 31/12/2020	Augmentation 2021	Diminution 2021	Valeur brute 31/12/2021	Provisions 31/12/2020	Dotations provisions 2021	Reprises provisions 2021	Valeur nette 31/12/2021
Titres de participation	11 420 920 €			11 420 920 €				11 420 920 €
Créances rattachées								
Autres immo. financières								
Autres	115 946 €	21 435 €	6 703 €	130 678 €				130 678 €
Total	11 536 866 €	21 435 €	6 703 €	11 551 598 €	0 €	0 €	0 €	11 551 598 €

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 1 568 231 €, ce poste est constitué principalement :

- ✓ des comptes courants associés débiteurs et de leur rémunération pour l'exercice (12 071 494€) ;
- ✓ de créances diverses (2 137 826€) ;
- ✓ de la quote-part de résultats 2021 des filiales transparentes (818 275€) ;
- ✓ d'acomptes syndics versés au cours de l'exercice (576 843€) ;
- ✓ de TVA en attente de régularisation (398 569€) ;
- ✓ de fournisseurs débiteurs – avoir à recevoir (4 318 €) ;
- ✓ d'un crédit de TVA à reporter (1 278€).

(Cf. Tableau des provisions)

(Cf. Tableau des créances et des dettes)

(Cf. Détail des produits à recevoir)

3- Trésorerie

Au 31 décembre 2021, ce poste est composé de disponibilités s'élevant à 2 010 143 € et d'un portefeuille d'OPCVM pour 14 811 275 €.

B- Passif du bilan

1- Capitaux propres

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

- ✓ à la réduction de capital (- 35 944 581 €) (cf. Faits caractéristiques),
- ✓ au résultat 2021 (9 325 348 €),
- ✓ à la distribution du dividende 2020 (- 9 803 068 €),
- ✓ au versement d'un acompte sur dividendes 2021 (- 23 963 054 €) (cf. Faits caractéristiques).

(Cf. tableau des variations des capitaux propres)

Le résultat 2021 est de 9 325 348 € contre 9 825 187 € pour l'exercice précédent.

2- Provisions pour risques et charges

Ce poste d'un montant de 3 868 611 € est constitué des :

Autres provisions pour litiges : Les provisions pour divers litiges s'élèvent à la clôture à 3 847 000 € et sont relatifs à l'activité locative de la société ;

Provision pour impôt : cette provision liée à la fusion Paris Bail s'élève à 21 611 € au 31/12/2021 (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 74 303 € 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 1 721 734 € 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 224 378 € est principalement constitué de la TVA à collecter (209 665 €).

7- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés

Ces dettes, comptabilisées pour un montant de 209 005 €, correspondent au solde dû au titre des travaux de REA.

8- Autres dettes

Ce poste d'un montant de 1 418 485 € est constitué :

- ✓ des charges de copropriété courues (574 493 €) ;
- ✓ du solde d'IS à payer à la société mère Groupama Assurances Mutuelles (434 519 €) ;
- ✓ des soldes de charges à reverser aux locataires (304 762 €) ;
- ✓ des créditeurs divers (104 712 €).

V - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT
--

A- Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'élève au 31/12/2021 à 7 001 408 € contre 8 520 098 € au 31/12/2020, soit une variation de -1 518 690 €, soit -17.82%.

Cette variation s'explique par l'augmentation des charges d'exploitation (Dotations aux provisions pour risques et charges) confortée par la diminution des produits d'exploitation (Chiffres d'affaires net).

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 2021, le chiffre d'affaires s'élève à 16 993 077 €, contre 17 766 323 € en 2020. Cette variation, soit -773 246 €, provient :

- ✓ du départ de locataires bureaux (Square Opéra, Hotel Kleber,...)
- ✓ de la relocation de certaines surfaces de bureaux – commerce à la valeur du marché (Hotel Kleber avec période de franchise) ;
- ✓ de la non relocation des lots résidentiels devenus vacants (immeubles Littré);
- ✓ et/ou de la réindexation des loyers.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Produits d'exploitation	Paris / IDF	%
Loyers		
<i>Habitation</i>	2 754 153 €	16.21 %
<i>Commercial</i>	13 044 814 €	76.77 %
<i>Divers</i>	198 277 €	0.16 %
Total	15 997 245 €	76.77 %
Autres prestations	995 833 €	5.86 %
Total	16 993 078 €	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 (603 737 €) et pour risques sur litiges relatifs à l'activité locative de la société (409 559 €).

3- Autres produits

Ce poste d'un montant de 1 273 824 € comprend :

- ✓ des dégrèvements d'impôts (666 885 €) ;
- ✓ des produits d'honoraires de gestion (343 413 €) ;
- ✓ des produits divers de gestion courant (263 526 €).

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 2021, le montant des charges d'exploitation s'élève à 13 594 179 € contre 12 291 562 € au 31/12/2020. La variation des charges d'exploitation, soit +1 302 617 € concerne principalement les postes suivants :

- ✓ augmentation des dotations aux provisions pour risques et charges (+ 1 615 941 €) relatives à l'activité locative de la société ;
- ✓ diminution des autres charges et charges externes (- 401 289 €), notamment rénovation parties communes et REP, charges de copropriété.

B- Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 770 447 € au 31/12/2021, contre 1 091 672 € au 31/12/2020, soit une variation de - 321 225 € (- 29.43 %).

Cette évolution provient essentiellement :

- ✓ la diminution des quotes-parts des résultats des filiales (- 203 775€)
- ✓ de l'augmentation des moins-values sur cession d'OPCVM (autres charges financières) (-118 491 €) ;
- ✓ des agios de 0.4% 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 2021 est de 0.40%. (Le taux reste identique par rapport à l'année précédente).

C- Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 5 740 754 € au 31/12/2021 et résulte principalement des plus-values sur cession de lots (5 740 437 €) – cf. Frais caractéristiques.

D- Impôts sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés s'élève à 4 187 261 € pour l'exercice 2021, et correspond à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 26.5% majoré de la contribution supplémentaire de 3.3% le cas échéant. Un crédit d'impôt d'un montant de 4 816 € a été obtenu suite aux abondons de loyers consentis sur la période de 11/2020 (COVID).

Pour mémoire, l'impôt sur les sociétés de l'exercice précédent s'établissait à 4 462 048 €.

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 31/12/2021, la rubrique « Impôt sur les bénéfices » est de 4 187 261 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 434 519 euros.

2- Consolidation

La société est incluse par intégration globale dans les comptes consolidés de GROUPAMA ASSURANCES MUTUELLES au 31 décembre 2021.

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	81 896	81 892
Total	81 896	81 892

- ✓ 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 849 235 €.
- ✓ La société bénéficie de 2 promesses de vente pour des actifs immobiliers sis à 8-10 rue Littré 75006 Paris, pour un montant de 890 000 €, à date d'expiration du 08/02/2022. Et à 16-18 rue Littré 75006 Paris, pour un montant de 1 837 000 €, à la date d'expédition du 11/01/2022

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 957 584 € au 31 décembre 2021.

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 31/12/2021 à 66 752 € HT.

Composition du capital social

Catégorie 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			0.84
Actions amorties				
Actions à dividendes prioritaires sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissement				

Etat de l'actif immobilisé

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains	96 103 825		
Dont composants			
Constructions sur sols propre	84 359 902		9 225
Constructions sur sols d'autrui			
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	49 558 820		443 205
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et mobilier informatique			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	3 771 679		1 264 220
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	233 794 226		1 716 650
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	11 420 920		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	115 946		21 435
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	11 536 866		21 435
TOTAL GENERAL	245 331 092		1 738 085

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES D'IMMOB. INCORPORELLES				
Terrains		1 561 845	94 541 980	
Constructions sur sols propres		439 170	83 929 958	
Constructions sur sols d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions		519 521	49 482 503	
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements, aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	457 457		4 578 442	
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	457 457	2 520 536	232 532 884	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			11 420 920	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		6 703	130 678	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		6 703	11 551 598	
TOTAL GENERAL	457 457	2 527 239	244 084 482	

Etat des amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT				
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	19 810 847	1 014 957	157 428	20 668 376
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	28 110 750	1 713 852	310 928	29 513 675
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	47 921 597	2 728 809	468 356	50 182 051
TOTAL GENERAL	47 921 597	2 728 809	468 356	50 182 051

Rubriques	VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES						
	Dotations			Reprises			Mouvements amortissement fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort fiscal exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
FRAIS ETBL							
AUT. INC.							
Terrains							
Constructions :							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Autres immobilisations :							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Emball récup.							
CORPOREL.							
Acquis. de titres							
TOTAL							

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

Etat des provisions

Rubriques	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litige	2 149 500	1 927 500	230 000	3 847 000
Provisions pour garanties				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions				
Provisions pour impôts	22 172		562	21 611
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	179 559		179 559	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 351 231	1 927 500	410 121	3 868 611
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Provisions sur stocks				
Provisions sur comptes clients	603 737	684 554	603 737	684 554
Autres provisions pour dépréciations				
DEPRECIATIONS	603 737	684 554	603 737	684 554
TOTAL GENERAL	2 954 968	2 612 054	1 013 858	4 553 165
Dotations et reprises d'exploitation		2 612 054	1 013 296	
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles			562	
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 immos financières	130 678	130 678	
Clients douteux ou litigieux	708 288	708 288	
Autres créances	1 544 497	1 544 497	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Securité sociale et autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités : Impôts sur les bénéfices			
Etat et autres collectivités : Taxe sur la valeur ajoutée	399 847	399 847	
Etat et autres collectivités : Autres impôts	13 677	13 677	
Etat et autres collectivités : Etat - divers			
Groupes et associés	12 111 494	12 111 494	
Débiteurs divers	3 483 584	3 483 584	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	18 392 064	18 392 064	

Prêts accordés en cours d'exercice

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, - de 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	3 157 732		3 157 732	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 721 734	1 721 734		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : Impôts sur les bénéfices				
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	209 665	209 665		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts	14 713	14 713		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	209 005	209 005		
Groupes et associés	434 519	434 519		
Autres dettes	983 966	983 966		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	6 731 335	3 573 602	3 157 732	

Emprunts souscrits en cours d'exercice

Emprunts remboursés en cours d'exercice

Emprunts auprès des associés personnes physiques

Charges à payer

CHARGES A PAYER	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	1 426 253
Dettes fiscales et sociales	14 713
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	209 005
Autres dettes	357 587
TOTAL CHARGES A PAYER	2 007 558

Produits à recevoir

PRODUITS A RECEVOIR	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	428 702
Personnel et comptes rattachés	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	
Etat et autres collectivités publiques	
Autres créances	1 500 438
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR	1 929 139

Variation des capitaux propres & Affectation des Résultats selon AG

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	81 692 231		35 944 582				45 747 649
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	85 200 856						85 200 856
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	8 169 223		3 594 458				4 574 765
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées	11 044 979						11 044 979
Autres réserves							
Report à nouveau	82 079 312	3 594 458		23 963 054	22 120		61 732 835
Résultat de l'exercice	9 825 187	9 325 348	9 825 187	9 825 187	-22 120		9 325 348
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
TOTAL CAPITAUX PROPRES	278 011 787	12 919 806	49 364 227	33 788 241			217 626 432

Résultats des 5 derniers exercices

Etabli en EUR	2021	2020	2 019	2 018	2 017
Date d'arrêté	12	12	12	12	12
Durée de l'exercice (mois)					
Capital social	45 747 649	81 692 231	81 692 231	408 461 153	571 845 614
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					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	16 993 077	17 766 323	17 381 657	18 874 281	24 944 915
Résultat avant impôts, participation, dot. amortissements et provisions	17 839 615	16 867 720	94 846 709	97 505 947	51 842 245
Impôt sur les bénéfices	4 187 261	4 462 048	29 811 730	63 483 172	30 712 980
Participation des salariés					
Dot. amortissements et provisions	4 327 007	2 580 484	2 473 104	3 226 604	4 803 085
Résultat net	9 325 348	9 825 187	62 561 875	122 291 469	52 815 377
Résultat distribué	33 768 135	14 704 601	31 587 662	91 495 298	36 489 196
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dot. amortissements, provisions	0,25	0,23	1,19	2,30	0,92
Résultat après impôts, participation dot. amortissements et provisions	0,17	0,18	1,15	1,68	0,64
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, Oeuvres sociales ...)					

Liste des filiales et participations						
Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.Encaiss.	Brute	Nette	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)						
SCI 261 raspail	3 724 000	99.99592	3 723 484			2 749 035
124 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	4 726 094			3 723 848		818 308
PARTICIPATIONS (10 à 50%)						
SA HAUSMMANN MOGADOR						
Eléments non communiqués						
SPPICAV GROUPAMA GAN RETAIL Les éléments ne sont pas définitifs - en attente du rapport annuel	210 212 379	3.57	7 270 215			8 566 315
136 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	215 997 599					5 776 292
AUTRES PARTICIPATIONS						
Filiales françaises (ensemble)						
Filiales étrangères (ensemble) (3)						
Participations dans des sociétés françaises						
Participation dans des sociétés étrangères						
TOTAL						
(1) Dont la valeur d'inventaire excède un certain pourcentage (déterminé par la réglementation) du capital de la société astreinte à la publication. Lorsque la société a annexé à son bilan, un bilan des comptes consolidés						
conformément à la réglementation, cette société ne donne des renseignements que globalement (§ B) en distinguant (a) filiales françaises (ensemble) et (b) filiales étrangères (ensemble).						
(2) Pour chaque filiale et entité avec laquelle la société a un lien de participation indiquer la dénomination et le siège social.						
(3) Les filiales et participations étrangères qui, par suite d'une dérogation, ne seraient pas inscrites au § A sont inscrites sous ces rubriques.						

COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE

Société anonyme au capital de 45 747 649,08 €
Siège social : 124 rue des Trois Fontanot – 92000 NANTERRE
345 199 673 RCS NANTERRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25 MAI 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 25 mai à 9 heures 30, les actionnaires de la COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE se sont réunis en assemblée générale ordinaire, 124 rue des Trois Fontanot – 92000 NANTERRE, sur convocation faite par le conseil d'administration suivant lettres en date du 10 mai 2022.

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 Madame Ambre VIGNY, 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 désigné 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 2021,
- Rapport général du commissaire aux comptes au titre de l'exercice écoulé,
- Approbation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ; quitus aux administrateurs de leur gestion au titre de l'exercice écoulé,
- Affectation du résultat ; fixation du dividende,
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce,

[...]

- Pouvoirs pour les formalités.

[...]

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

PREMIERE RESOLUTION

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 2021 tels qu'ils ont été présentés et certifiés réguliers et sincères par le commissaire aux comptes, se soldant par un bénéfice de 9 325 347,86 €.

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

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 9 325 347,86 € et d'un bénéfice distribuable ainsi constitué :

Bénéfice 2021	9 325 347.86 €
Report à nouveau	61 732 835.20 €
Bénéfice distribuable	71 058 183.06 €

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 0,61 € x 54 461 487 actions)	33 221 507.07 €
montant porté au report à nouveau	37 836 675.99 €
Bénéfice distribuable	71 058 183.06 €

Il est rappelé que, conformément à la décision du conseil d'administration du 20 octobre 2021, il a déjà été versé aux actionnaires au titre d'acompte sur dividendes un montant global de 23 963 054,28 €, soit un dividende de 0,44 € pour chacune des 54 461 487 actions.

Le solde du dividende restant à verser aux actionnaires s'élève à 9 258 452,79 €, correspondant à un dividende par action de 0,17 €.

Ce 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 2018¹, 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

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

dispense expresse du bénéficiaire (article 117 quater I-1 du code général des impôts) et ;

- 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 éligibles² 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%	9 258 311.35 €
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%	141.44 €

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
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 €
2020	0.18 €	9 803 067.66 €	149.76 €	9 802 917.90 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes mentionnant l'absence de nouvelles conventions visées par l'article L 225-38 du code du commerce, en prend acte purement et simplement.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

[...]

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

SIXIEME RESOLUTION

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.

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 2021)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'Assemblée Générale,
COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE SA
124, rue des Trois Fontanot
92022 Nanterre Cedex

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, 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 9 mai 2022,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Jérôme-Eric Gras

Bilan Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov	31/12/2021	31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATION CORPORELLES				
Terrains	94 541 980		94 541 980	96 103 825
Constructions	133 412 461	50 182 051	83 230 410	85 997 125
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	4 578 442		4 578 442	3 771 679
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	11 420 920		11 420 920	11 420 920
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	130 678		130 678	115 946
ACTIF IMMOBILISE	244 084 482	50 182 051	193 902 431	197 409 495
STOCKS ET ENCOURS				
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				
CREANCES				
Clients et comptes rattachés	2 252 785	684 554	1 568 231	1 802 294
Autres créances	16 008 601		16 008 601	19 660 108
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	14 811 275		14 811 275	65 419 470
(dont actions propres:)				
Disponibilités	2 010 143		2 010 143	2 829 467
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	35 082 804	684 554	34 398 250	89 711 338
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	279 167 286	50 866 605	228 300 681	287 120 833

Bilan passif

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Capital social ou individuel dont versé : 45 747 649	45 747 649	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	4 574 765	8 169 223
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours :	11 044 979	11 044 979
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :		
Report à nouveau	61 732 835	82 079 312
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	9 325 348	9 825 187
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	217 626 432	278 011 788
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	3 847 000	2 149 500
Provisions pour charges	21 611	201 731
PROVISIONS	3 868 611	2 351 231
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs :	3 157 732	3 184 790
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	74 303	86 501
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 721 734	1 743 149
Dettes fiscales et sociales	224 378	215 931
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	209 005	323 363
Autres dettes	1 418 485	1 204 080
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	6 805 638	6 757 815
Ecart de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	228 300 681	287 120 833

Compte de résultat partie 1

Rubriques	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	16 993 077		16 993 077	17 766 323
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	16 993 077		16 993 077	17 766 323
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2 328 687	2 562 189
Autres produits			1 273 824	483 148
PRODUITS D'EXPLOITATION			20 595 588	20 811 660
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			6 198 977	6 600 266
Impôts, taxes et versements assimilés			1 670 990	1 772 996
Salaires et traitements			1 000	1 100
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 728 810	2 761 790
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			684 554	603 737
Dotations aux provisions			1 927 500	311 559
Autres charges			382 348	240 114
CHARGES D'EXPLOITATION			13 594 179	12 291 562
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			7 001 408	8 520 098
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			1 015 529	1 219 304
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			58 770	64 025
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			1 074 299	1 283 329
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			303 852	191 657
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			303 852	191 657
RÉSULTAT FINANCIER			770 447	1 091 672
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			7 771 855	9 611 770

Compte de résultat partie 2

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8 134 000	6 469 935
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	562	613
PRODUITS EXCEPTIONNELS	8 134 562	6 470 548
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 393 808	1 795 082
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 393 808	1 795 082
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5 740 754	4 675 465
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	4 187 261	4 462 048
TOTAL DES PRODUITS	29 804 448	28 565 537
TOTAL DES CHARGES	20 479 100	18 740 349
BÉNÉFICE OU PERTE	9 325 348	9 825 187

I- PRESENTATION ET CHIFFRES CLES

A- Présentation de la société

FORME : **SA**
 CAPITAL SOCIAL : 54 461 487 Titres de 0.84 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 2021 se caractérise par :

Un total de : 228 300 680.91 €

Un résultat de : 9 325 347.86 €

Une durée de 12 mois

Une période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

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

II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2021 a encore 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 :

Opérations sur le capital :

- Acompte sur dividendes : Un acompte sur dividende d'un montant de 23 963 054 € a été distribué aux actionnaires de CFP (Décision du Conseil d'Administration du 20/10/2021) ;

- Diminution du capital : Le conseil d'administration du 07/12/2021 a constaté la réalisation de la réduction du capital social d'un montant de 35 944 581 €, par voie de réduction de la valeur nominale de chaque action d'un montant de 0.66 €. Le capital a ainsi été ramené de 81 692 230 € à 45 747 649 € réparti en 54 461 487 actions de 0.84 €. La somme de 35 944 581 € a été remboursée aux actionnaires au prorata du nombre de titres détenus par chacun d'eux.

Concomitamment à cette réduction de capital, le montant excédentaire de la réserve légale, soit 3 594 458 € a été affectée en report à nouveau.

Ventes / Apports :

- * Des appartements et lots vacants ont été vendus « au fil de l'eau » :
 - 3 ventes de lots ont été réalisées sur l'immeuble 5 rue Littré Paris 6 pour 4 579 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 3 110 217 € ;
 - 2 ventes de lots ont été réalisées sur l'immeuble 8-10 rue Littré Paris 6 pour 1 020 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 685 338 € ;
 - 2 ventes de lots ont été réalisées sur l'immeuble 11-13 rue Littré Paris 6 pour 1 185 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 899 916 € ;
 - 1 ventes de lots a été réalisée sur l'immeuble 16-18 rue Littré Paris 6 pour 1 350 000 €, générant une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 1 044 967 €.

III - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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 2021.

A date d'arrêté des comptes, le principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause.

Les comptes 2021 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 hors 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^{er} 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 :

COMPOSANTS	Habitation et bureaux avant 1945		Habitation et bureaux après 1945		Commerces		Bureau ou habitation IGH	
	Durée	QP	Durée	QP	Durée	QP	Durée	QP
Gros-œuvre Charpente, poutres, poteaux, planchers, murs	120 ans	65%	80 ans	65%	50 ans	50%	70 ans	40%
Clos et couvert Toiture-terrasse Façades Couverture Menuiseries extérieures	35 ans	10%	30 ans	10%	30 ans	10%	30 ans	20%
Installations techniques Ascenseurs Chauffage / Climatisation Réseaux (électricité, plomberie et autres)	25 ans	15%	25 ans	15%	20 ans	25%	25 ans	25%
Agencements, équipements secondaires 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 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 2021 a généré une plus-value globale avant impôt et nette de frais de 5 740 437 € (cf. point II - Faits caractéristiques),

Des travaux (de type REA et création de verrière) ont été immobilisés pour 452 430 €.

La mise au rebut des sous-composants remplacés a généré une charge exceptionnelle de 270 €.

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 31/12/2021, la valeur nette comptable des immobilisations se répartit de la façon suivante :

Immobilisations (en euros)	Valeur Brute 31/12/2021	Amort Provisions 31/12/2020	Dotations Amort 2021	Dotations provisions 2021	Reprises provisions 2021	Autres Mouvts 2021	Amort Provisions 2021	Valeur nette 31/12/2021
Incorporelles								
Terrains	94 541 980 €							94 541 980 €
Constructions	133 412 461 €	-47 921 597 €	-2 728 810 €			468 356 €	-50 182 051 €	83 230 410 €
Autres								
En-cours	4 578 442 €							4 578 442 €
Avances								
Total	232 532 883 €	-47 921 597 €	-2 728 810 €	0 €	0 €	468 356 €	-50 182 051 €	182 350 832 €

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

Immobilisations (en euros)	Valeur brute 31/12/2020	Augmentation 2021	Diminution 2021	Valeur brute 31/12/2021	Provisions 31/12/2020	Dotations provisions 2021	Reprises provisions 2021	Valeur nette 31/12/2021
Titres de participation	11 420 920 €			11 420 920 €				11 420 920 €
Créances rattachées								
Autres immo. financières								
Autres	115 946 €	21 435 €	6 703 €	130 678 €				130 678 €
Total	11 536 866 €	21 435 €	6 703 €	11 551 598 €	0 €	0 €	0 €	11 551 598 €

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 1 568 231 €, ce poste est constitué principalement :

- ✓ des comptes courants associés débiteurs et de leur rémunération pour l'exercice (12 071 494€) ;
- ✓ de créances diverses (2 137 826€) ;
- ✓ de la quote-part de résultats 2021 des filiales transparentes (818 275€) ;
- ✓ d'acomptes syndics versés au cours de l'exercice (576 843€) ;
- ✓ de TVA en attente de régularisation (398 569€) ;
- ✓ de fournisseurs débiteurs – avoir à recevoir (4 318 €) ;
- ✓ d'un crédit de TVA à reporter (1 278€).

(Cf. Tableau des provisions)

(Cf. Tableau des créances et des dettes)

(Cf. Détail des produits à recevoir)

3- Trésorerie

Au 31 décembre 2021, ce poste est composé de disponibilités s'élevant à 2 010 143 € et d'un portefeuille d'OPCVM pour 14 811 275 €.

B- Passif du bilan

1- Capitaux propres

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

- ✓ à la réduction de capital (- 35 944 581 €) (cf. Faits caractéristiques),
- ✓ au résultat 2021 (9 325 348 €),
- ✓ à la distribution du dividende 2020 (- 9 803 068 €),
- ✓ au versement d'un acompte sur dividendes 2021 (- 23 963 054 €) (cf. Faits caractéristiques).

(Cf. tableau des variations des capitaux propres)

Le résultat 2021 est de 9 325 348 € contre 9 825 187 € pour l'exercice précédent.

2- Provisions pour risques et charges

Ce poste d'un montant de 3 868 611 € est constitué des :

Autres provisions pour litiges : Les provisions pour divers litiges s'élèvent à la clôture à 3 847 000 € et sont relatifs à l'activité locative de la société ;

Provision pour impôt : cette provision liée à la fusion Paris Bail s'élève à 21 611 € au 31/12/2021 (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 74 303 € 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 1 721 734 € 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 224 378 € est principalement constitué de la TVA à collecter (209 665 €).

7- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés

Ces dettes, comptabilisées pour un montant de 209 005 €, correspondent au solde dû au titre des travaux de REA.

8- Autres dettes

Ce poste d'un montant de 1 418 485 € est constitué :

- ✓ des charges de copropriété courues (574 493 €) ;
- ✓ du solde d'IS à payer à la société mère Groupama Assurances Mutuelles (434 519 €) ;
- ✓ des soldes de charges à reverser aux locataires (304 762 €) ;
- ✓ des créditeurs divers (104 712 €).

V - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

A- Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'élève au 31/12/2021 à 7 001 408 € contre 8 520 098 € au 31/12/2020, soit une variation de -1 518 690 €, soit -17.82%.

Cette variation s'explique par l'augmentation des charges d'exploitation (Dotations aux provisions pour risques et charges) confortée par la diminution des produits d'exploitation (Chiffres d'affaires net).

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 2021, le chiffre d'affaires s'élève à 16 993 077 €, contre 17 766 323 € en 2020. Cette variation, soit -773 246 €, provient :

- ✓ du départ de locataires bureaux (Square Opéra, Hotel Kleber,...)
- ✓ de la relocation de certaines surfaces de bureaux – commerce à la valeur du marché (Hotel Kleber avec période de franchise) ;
- ✓ de la non relocation des lots résidentiels devenus vacants (immeubles Littré);
- ✓ et/ou de la réindexation des loyers.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Produits d'exploitation	Paris / IDF	%
Loyers		
<i>Habitation</i>	2 754 153 €	16.21 %
<i>Commercial</i>	13 044 814 €	76.77 %
<i>Divers</i>	198 277 €	0.16 %
Total	15 997 245 €	76.77 %
Autres prestations	995 833 €	5.86 %
Total	16 993 078 €	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 (603 737 €) et pour risques sur litiges relatifs à l'activité locative de la société (409 559 €).

3- Autres produits

Ce poste d'un montant de 1 273 824 € comprend :

- ✓ des dégrèvements d'impôts (666 885 €) ;
- ✓ des produits d'honoraires de gestion (343 413 €) ;
- ✓ des produits divers de gestion courant (263 526 €).

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 2021, le montant des charges d'exploitation s'élève à 13 594 179 € contre 12 291 562 € au 31/12/2020. La variation des charges d'exploitation, soit +1 302 617 € concerne principalement les postes suivants :

- ✓ augmentation des dotations aux provisions pour risques et charges (+ 1 615 941 €) relatives à l'activité locative de la société ;
- ✓ diminution des autres charges et charges externes (- 401 289 €), notamment rénovation parties communes et REP, charges de copropriété.

B- Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 770 447 € au 31/12/2021, contre 1 091 672 € au 31/12/2020, soit une variation de - 321 225 € (- 29.43 %).

Cette évolution provient essentiellement :

- ✓ la diminution des quotes-parts des résultats des filiales (- 203 775€)
- ✓ de l'augmentation des moins-values sur cession d'OPCVM (autres charges financières) (-118 491 €) ;
- ✓ des agios de 0.4% 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 2021 est de 0.40%. (Le taux reste identique par rapport à l'année précédente).

C- Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 5 740 754 € au 31/12/2021 et résulte principalement des plus-values sur cession de lots (5 740 437 €) – cf. Frais caractéristiques.

D- Impôts sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés s'élève à 4 187 261 € pour l'exercice 2021, et correspond à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 26.5% majoré de la contribution supplémentaire de 3.3% le cas échéant. Un crédit d'impôt d'un montant de 4 816 € a été obtenu suite aux abondons de loyers consentis sur la période de 11/2020 (COVID).

Pour mémoire, l'impôt sur les sociétés de l'exercice précédent s'établissait à 4 462 048 €.

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 31/12/2021, la rubrique « Impôt sur les bénéfices » est de 4 187 261 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 434 519 euros.

2- Consolidation

La société est incluse par intégration globale dans les comptes consolidés de GROUPAMA ASSURANCES MUTUELLES au 31 décembre 2021.

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	81 896	81 892
Total	81 896	81 892

- ✓ 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 849 235 €.
- ✓ La société bénéficie de 2 promesses de vente pour des actifs immobiliers sis à 8-10 rue Littré 75006 Paris, pour un montant de 890 000 €, à date d'expiration du 08/02/2022. Et à 16-18 rue Littré 75006 Paris, pour un montant de 1 837 000 €, à la date d'expédition du 11/01/2022

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 957 584 € au 31 décembre 2021.

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 31/12/2021 à 66 752 € HT.

Composition du capital social

Catégorie 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			0.84
Actions amorties				
Actions à dividendes prioritaires sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissement				

Etat de l'actif immobilisé

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains	96 103 825		
Dont composants			
Constructions sur sols propre	84 359 902		9 225
Constructions sur sols d'autrui			
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	49 558 820		443 205
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et mobilier informatique			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	3 771 679		1 264 220
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	233 794 226		1 716 650
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	11 420 920		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	115 946		21 435
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	11 536 866		21 435
TOTAL GENERAL	245 331 092		1 738 085

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES D'IMMOB. INCORPORELLES				
Terrains		1 561 845	94 541 980	
Constructions sur sols propres		439 170	83 929 958	
Constructions sur sols d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions		519 521	49 482 503	
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements, aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	457 457		4 578 442	
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	457 457	2 520 536	232 532 884	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			11 420 920	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		6 703	130 678	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		6 703	11 551 598	
TOTAL GENERAL	457 457	2 527 239	244 084 482	

Etat des amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT				
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	19 810 847	1 014 957	157 428	20 668 376
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	28 110 750	1 713 852	310 928	29 513 675
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	47 921 597	2 728 809	468 356	50 182 051
TOTAL GENERAL	47 921 597	2 728 809	468 356	50 182 051

Rubriques	VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES						
	Dotations			Reprises			Mouvements amortissement fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort fiscal exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
FRAIS ETBL							
AUT. INC.							
Terrains							
Constructions :							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Autres immobilisations :							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Emball récup.							
CORPOREL.							
Acquis. de titres							
TOTAL							

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

Etat des provisions

Rubriques	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litige	2 149 500	1 927 500	230 000	3 847 000
Provisions pour garanties				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions				
Provisions pour impôts	22 172		562	21 611
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	179 559		179 559	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 351 231	1 927 500	410 121	3 868 611
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Provisions sur stocks				
Provisions sur comptes clients	603 737	684 554	603 737	684 554
Autres provisions pour dépréciations				
DEPRECIATIONS	603 737	684 554	603 737	684 554
TOTAL GENERAL	2 954 968	2 612 054	1 013 858	4 553 165
Dotations et reprises d'exploitation		2 612 054	1 013 296	
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles			562	
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 immos financières	130 678	130 678	
Clients douteux ou litigieux	708 288	708 288	
Autres créances	1 544 497	1 544 497	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Securité sociale et autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités : Impôts sur les bénéfices			
Etat et autres collectivités : Taxe sur la valeur ajoutée	399 847	399 847	
Etat et autres collectivités : Autres impôts	13 677	13 677	
Etat et autres collectivités : Etat - divers			
Groupes et associés	12 111 494	12 111 494	
Débiteurs divers	3 483 584	3 483 584	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	18 392 064	18 392 064	

Prêts accordés en cours d'exercice

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, - de 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	3 157 732		3 157 732	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 721 734	1 721 734		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : Impôts sur les bénéfices				
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	209 665	209 665		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts	14 713	14 713		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	209 005	209 005		
Groupes et associés	434 519	434 519		
Autres dettes	983 966	983 966		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	6 731 335	3 573 602	3 157 732	

Emprunts souscrits en cours d'exercice

Emprunts remboursés en cours d'exercice

Emprunts auprès des associés personnes physiques

Charges à payer

CHARGES A PAYER	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	1 426 253
Dettes fiscales et sociales	14 713
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	209 005
Autres dettes	357 587
TOTAL CHARGES A PAYER	2 007 558

Produits à recevoir

PRODUITS A RECEVOIR	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	428 702
Personnel et comptes rattachés	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	
Etat et autres collectivités publiques	
Autres créances	1 500 438
Disponibilités	
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR	1 929 139

Variation des capitaux propres & Affectation des Résultats selon AG

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	81 692 231		35 944 582				45 747 649
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	85 200 856						85 200 856
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	8 169 223		3 594 458				4 574 765
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées	11 044 979						11 044 979
Autres réserves							
Report à nouveau	82 079 312	3 594 458		23 963 054	22 120		61 732 835
Résultat de l'exercice	9 825 187	9 325 348	9 825 187	9 825 187	-22 120		9 325 348
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
TOTAL CAPITAUX PROPRES	278 011 787	12 919 806	49 364 227	33 788 241			217 626 432

Liste des filiales et participations						
Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.Encaiss.	Brute	Nette	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)						
SCI 261 raspail	3 724 000	99.99592	3 723 484			2 749 035
124 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	4 726 094			3 723 848		818 308
PARTICIPATIONS (10 à 50%)						
SA HAUSMMANN MOGADOR						
Eléments non communiqués						
SPPICAV GROUPAMA GAN RETAIL Les éléments ne sont pas définitifs - en attente du rapport annuel	210 212 379	3.57	7 270 215			8 566 315
136 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	215 997 599					5 776 292
AUTRES PARTICIPATIONS						
Filiales françaises (ensemble)						
Filiales étrangères (ensemble) (3)						
Participations dans des sociétés françaises						
Participation dans des sociétés étrangères						
TOTAL						
(1) Dont la valeur d'inventaire excède un certain pourcentage (déterminé par la réglementation) du capital de la société astreinte à la publication. Lorsque la société a annexé à son bilan, un bilan des comptes consolidés						
conformément à la réglementation, cette société ne donne des renseignements que globalement (§ B) en distinguant (a) filiales françaises (ensemble) et (b) filiales étrangères (ensemble).						
(2) Pour chaque filiale et entité avec laquelle la société a un lien de participation indiquer la dénomination et le siège social.						
(3) Les filiales et participations étrangères qui, par suite d'une dérogation, ne seraient pas inscrites au § A sont inscrites sous ces rubriques.						