

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2019 B 31418 Numéro SIREN : 562 054 510 Nom ou dénomination : LA GERANCE GENERALE FONCIERE
--

Ce dépôt a été enregistré le 13/04/2023 sous le numéro de dépôt 14936



20230149362022

DATE DEPOT : 13/04/2023

N° DE DEPOT : 14936

N° GESTION : 2019B31418

N° SIREN : 562054510

DENOMINATION : LA GERANCE GENERALE FONCIERE

ADRESSE : 4 rue Floréal 75017 Paris

MILLESIME : 2022

Certifié conforme

Redlink - Société d'avocats
41 rue des Acacias - 75017 Paris
Tél. : 33(0)173310000 - Fax : 33(0)173310030
accueil@redlink.fr - Toque J044
SELARL au capital de 24000€ - RCS Paris 500 797 1394

La Gérance Générale Foncière
Société anonyme au capital de 96 441 210 euros
4, rue Floréal - 75017 Paris
562 054 510 RCS Paris
(la « Société »)

Greffe du Tribunal
de Commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :
13 AVR. 2023
N° 716928

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 31 MARS 2023**

[...]

DEUXIEME RESOLUTION

*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et approbation des dépenses
et charges non déductibles fiscalement*

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate que :

- Le plafond de la réserve légale (10% du capital social) est atteint,
- Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 est un bénéfice de 6 199 459 euros,
- Le bénéfice distribuable (sommes disponibles hors « prime d'émission, de fusion et d'apports ») s'élève à 6 199 459 euros correspondant au résultat de l'exercice.

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée décide d'affecter la totalité du bénéfice distribuable en distribution de dividendes, soit la somme de 6 199 459 euros représentant la somme de 0,964 euro (arrondi) pour chacune des actions composant le capital social, avant calcul et liquidation des impôts et taxes dus par la Société.

L'Assemblée décide que le paiement des dividendes sera effectué en numéraire à compter de ce jour et dans un délai maximum de neuf mois à compter de la clôture du précédent exercice, soit au plus tard le 30 septembre 2023, conformément à l'article L. 232-13 du Code de commerce.

L'Assemblée constate que du fait de cette distribution les capitaux propres de la Société s'élèvent à 138 489 678 euros.

En outre, l'Assemblée prend acte que les comptes de l'exercice ne mentionnent pas de dépenses non déductibles fiscalement au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé le montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices sociaux :

Exercices clos le	Dividendes
31 décembre 2019	162 386 €
31 décembre 2020	1 190 765 €
31 décembre 2021	125 603 766 €

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

[...]

QUATRIEME RESOLUTION
Pouvoirs en vue des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, pour faire tous dépôts et publications prescrits par la loi, et généralement, pour accomplir toutes formalités légales.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Certifié conforme par la Présidente



Birgit Fratzke-Weiss

5 avr. 2023]

Birgit FRATZKE-WEISS
Présidente de séance



Certifié conforme

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Redlink - Société d'avocats
41 rue des Acacias - 75017 Paris
Tél. : 33(0)173310000 - Fax : 33(0)173310030
accueil@redlink.fr - Toque J044
SELARL au capital de 24000€ - RCS Paris 500 797 139

La Gérance Générale Foncière S.A.

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions
réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2022
La Gérance Générale Foncière S.A.
4, rue Floréal - 75017 PARIS

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

La Gérance Générale Foncière S.A.

4, rue Floréal - 75017 PARIS

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société La Gérance Générale Foncière S.A.,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.



CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris La Défense, le 15 mars 2023

KPMG SA

Signature
numérique de

Jean-Louis Caulier

Jean Louis
Caulier

Date : 2023.03.15

19:25:51 +01'00'

Jean-Louis Caulier

Associé



Certifié conforme

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Redlink - Société d'avocats
41 rue des Acacias - 75017 Paris
Tél. : 33(0)173310000 - Fax : 33(0)173310030
accueil@redlink.fr - Toque J044
SELARL au capital de 24000€ - RCS Paris 500 797 136

La Gérance Générale Foncière S.A.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022
La Gérance Générale Foncière S.A.
4, rue Floréal - 75017 PARIS

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

La Gérance Générale Foncière S.A.

4, rue Floréal - 75017 PARIS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société La Gérance Générale Foncière S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société La Gérance Générale Foncière S.A. (GGF) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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.

La note « Immobilisations corporelles » des « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe expose notamment les méthodes de décomposition et d'amortissement des logements figurant à l'actif du bilan, ainsi que les conditions de leurs dépréciations éventuelles.

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.

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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et 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 :

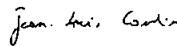
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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.

Paris La Défense, le 15 mars 2023

KPMG SA

 Signature
numérique de
Jean Louis
Caulier
Date : 2023.03.15
19:21:53 +01'00'

Jean-Louis Caulier

Associé

**LA GERANCE GENERALE
FONCIERE**

4 Rue Floréal

75017 PARIS 17E ARRONDISSEMENT

Comptes au 31/12/2022



- SOMMAIRE -

2050 - Bilan Actif	2
2051 - Bilan Passif	3
2052 - Compte de résultat	4
2053 - Compte de résultat (suite)	5

Annexes

REGLES ET METHODES COMPTABLES 2022 V3	7
2054 - Immobilisations	16
2055 - Amortissements	17
2056 - Provisions et dépréciations	18
2057 - Créances et dettes	19
Charges et produits exceptionnels	20
Produits à recevoir	21
Charges à payer	22
Charges constatées d'avance	23
Produits constatés d'avance	24
Composition du capital social	25
Variation des capitaux propres	26
Filiales et participations	27
Eléments sur les postes des entreprises liées	28
Résultat des 5 derniers exercices	29
Dettes garanties par des sûretés réelles	30
Engagements financiers donnés et reçus	31
Engagements de crédit-bail	32

2050 - Bilan Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2022	31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	321 725	321 725		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	820 146	103	820 043	1 175 488
Constructions	4 693 597	2 716 188	1 977 409	3 204 074
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	10 251	10 251		
Immobilisations en cours				111 645
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	20 367 952	2 935 922	17 432 030	17 432 030
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	16		16	16
Prêts	2 439		2 439	2 439
Autres immobilisations financières	52 759		52 759	54 243
ACTIF IMMOBILISE	26 268 886	5 984 188	20 284 697	21 979 935
STOCKS ET EN-COURS				
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	1 133		1 133	507 927
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	25 415		25 415	606 043
Autres créances	124 975 815		124 975 815	244 782 657
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités				
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	125 002 363		125 002 363	245 896 627
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	151 271 249	5 984 188	145 287 060	267 876 562

2051 - Bilan Passif

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel (dont versé : 96 441 210)	96 441 210	96 441 210
Primes d'émission, de fusion, d'apport	29 174 730	29 174 730
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)	47 323	47 747
Réserve légale	9 706 256	9 706 256
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	31 718	31 718
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	2 219 398	2 218 974
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	6 199 459	125 603 766
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	869 043	961 749
CAPITAUX PROPRES	144 689 137	264 186 150
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	181 412	181 412
Provisions pour charges		
PROVISIONS	181 412	181 412
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		6 923
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	280 873	1 920 755
Dettes fiscales et sociales	101 519	58 882
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	34 119	1 492 239
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		30 200
DETTES	416 511	3 508 999
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	145 287 060	267 876 562

2052 - Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2022	31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	348 109		348 109	4 602 516
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	348 109		348 109	4 602 516
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			158 501	474 894
Autres produits			85 248	117 919
PRODUITS D'EXPLOITATION			591 858	5 195 329
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			780 767	2 369 896
Impôts, taxes et versements assimilés			132 319	787 478
Salaires et traitements			153 152	128 099
Charges sociales			64 940	50 949
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			37 819	954 059
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				274 841
Dotations aux provisions				
Autres charges			326 838	93 903
CHARGES D'EXPLOITATION			1 495 834	4 659 225
RESULTAT D'EXPLOITATION			-903 976	536 104
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			404 437	32 008
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			404 437	32 008
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			5 578	2 930 344
Intérêts et charges assimilées				3 059
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			5 578	2 933 403
RESULTAT FINANCIER			398 859	-2 901 396
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-505 117	-2 365 292

2053 - Compte de résultat (suite)

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	59 290	4 700
Produits exceptionnels sur opérations en capital	10 757 899	322 899 718
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	211 408	3 827 307
PRODUITS EXCEPTIONNELS	11 028 597	326 731 725
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 846 457	151 462 649
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	114 615	215 088
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 961 072	151 677 737
RESULTAT EXCEPTIONNEL	9 067 525	175 053 988
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	2 362 949	47 084 930
TOTAL DES PRODUITS	12 024 892	331 959 061
TOTAL DES CHARGES	5 825 433	206 355 296
BENEFICE OU PERTE	6 199 459	125 603 766

FAITS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Au cours de l'exercice 2022, la société GGF a connu les faits marquants suivants :

➤ Cessions 2022 dites « La Garenne Colombes »

Il s'agit de la cession en bloc de 2 immeubles représentant approximativement 18 biens immobiliers situés à La Garenne Colombes et qui avaient été préemptés par la Mairie lors de l'opération César en 2021.

Les points clés de l'opération sont les suivants

Produits de cessions :	9.118 k€
VNC :	- 1.127 k€
Soit une Plus-value comptable de	+ 7.991 k€
Frais de Cession	- 129 k€
Amortissements dérogatoires :	+ 86 k€
Déduction fiscale :	138 k€
Impôt Société :	- 2.017 k€
Résultat Net :	+5.931 k€

➤ Cessions 2022 Autres

Les ventes 2022 de la Société s'élèvent à **1.853 k€** (prix de vente brut) pour **14 biens**, contre 2.738 k€ pour 15 biens en 2021.

Parmi les cessions 2022, 5 ventes ont été reconnues en produit de cession à la signature du compromis (et non pas à la réitération devant le notaire et l'encaissement concomitant).

Les 5 ventes sont les suivantes :

- 1 maison à Saint Maur des Fossés
- 1 maison à Argeles
- 1 maison à Chatenois
- 2 parkings à Thiais

Cela représente :

- Des produits de cession de 978 k€
- Des VNC de 220 k€
- Des plus-values de 758 k€

Composition des ventes 2022 :

- 6 logements de type maison
- 3 appartements
- 2 parking
- 3 terrains

Les tableaux suivants montrent l'évolution des cessions de GGF depuis 2007 :

En nombre (hors parkings, terrains et caves)

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Diffus	14	2	9	8	18	9	15	22	102	115	132	145	161	167	195	186
VAO										6	22	56	42	5	21	24
Blocs		13	3	6		6										51
RTE																
Garden/CESAR	18	388								296	609					
Total	32	403	12	14	18	15	15	22	102	417	762	201	203	172	216	261

En M€

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Diffus	1,6	1,8	1,0	1,6	3,2	0,7	3,6	3,6	16,0	19,0	26,0	26,9	28,5	24,7	39,4	39,1
VAO										1,5	4,5	12,8	10,2	1,9	3,1	4,2
Blocs		0,9	0,9			0,6										2,7
RTE																
Garden/CESAR	9,1	212								46,8	119,5					
Total	10,7	215,2	1,9	1,6	3,2	1,3	3,6	3,6	16,0	67,3	150,0	39,7	38,7	26,6	42,5	46,0

➤ Acquisitions 2022

Néant

➤ Autres :

Suite à la réalisation des diagnostics ayant mis en évidence des problématiques de pollution des sols et la nécessité de travaux de remblaiements, le produit de cession de Cavaillon est passé de 965 k€ à 750 k€, soit une diminution de 215 k€.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général homologué par arrêté le 26 décembre 2016.

Les comptes annuels de l'exercice 2022 sont présentés conformément aux règles en vigueur, dans le respect du principe de prudence et des hypothèses de base suivantes :

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

NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

EVENEMENTS POST CLOTURE :

Néant.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les logiciels sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et amortis sur 3 ans de manière linéaire.

Ils sont totalement amortis.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Lors d'une acquisition d'appartements, la valeur du terrain était évaluée jusqu'au 30/09/1988 à 5% du prix de revient. Depuis cette date, ce taux est différencié suivant la localisation des biens : 20% pour les biens situés dans PARIS intra-muros, 15% pour les biens situés en Ile de France (hors PARIS), 8 % dans les grosses agglomérations (Lille, Marseille, Lyon, Strasbourg, Toulouse, Bordeaux, Montpellier, Nice) et 5% (jusqu'au 31/12/95) ou 8% (depuis le 1/1/96) pour les autres localisations.

Les logements font l'objet d'un test de dépréciation en fin d'année ; s'il ressort que la valeur économique du bien est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée. La provision pour dépréciation s'élève au 31/12/2022 à 4 k€.

GGF applique depuis 2006 les nouvelles normes comptables issus des règlements (CRC 2002-10 et 2004-06). Ces nouvelles normes conduisent à découper certains actifs par composant et à réviser les plans d'amortissement en fonction de la durée de vie économique des biens et de leur valeur résiduelle.

Pour bénéficier des avantages fiscaux, GGF a pratiqué des amortissements dérogatoires qui sont la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements économiques.

1) L'analyse par composant

L'analyse par composant a été appliquée sur certains immeubles provenant de la société LUGDUNUM (fusionnée dans GGF en 1999), représentant 397 logements ; les autres actifs de la société constituant des biens diffus qui s'analysent en un seul composant.

GGF a utilisé la référence de l'avis 2004-11 du 23 juin 2004 recommandé par le CSTB (Centre Scientifique et technique du bâtiment). Les composants et les durées d'amortissement retenues pour chacun d'entre eux sont les suivants (en pourcentage de la valeur d'origine) :

Composants	Durée d'amortissement (durée d'utilité)	Répartition des composants en %
Structure & ouvrages (1)	60 ans	78,80 %
Menuiseries extérieures (2)	30 ans	3,30 %
Chauffage et autres (3)	25 ans	13,00 %
Ascenseur (4)	15 ans	2,80 %
Ravalement (5)	15 ans	2,10 %
Total		100 %

2) Plans d'amortissement des biens non décomposés

En ce qui concerne les biens non décomposables, les plans d'amortissement ont été révisés en fonction de la durée de vie économique et de la valeur résiduelle des biens.

La stratégie de GGF étant de vendre les logements qui ne sont plus utilisés par EDF, la durée de vie économique restante moyenne est fonction du flux actuel de remise à disposition des logements conduisant à ce que tout le patrimoine soit vendu à horizon 2021.

La valeur résiduelle a été définie en fonction de la catégorie du bien, les biens les mieux situés et de plus forte valeur étant ceux qui se déprécient le moins au cours du temps, et dont l'entretien est privilégié.

Les valeurs résiduelles ont été ainsi définies, en pourcentage de la valeur d'acquisition:

Catégorie	Prix au m ²	Valeur résiduelle
Très haut de gamme	> à 5000 €/m ²	100%
Haut de gamme	> à 3000 €/m ² et < à 5000 €/m ²	80%
Moyenne gamme	> à 1000 €/m ² et < à 3000 €/m ²	50%
Bas de gamme	< 1000 €/m ²	0

Les biens pour lesquels la mise en œuvre des nouvelles normes entraîne une diminution d'amortissement par rapport à l'ancien système, en raison d'une différence de durée ou de base, font l'objet d'amortissements dérogatoires comptabilisés en charges exceptionnelles, et déductibles.

En revanche, les biens pour lesquels le nouveau système entraîne un supplément d'amortissement voient celui-ci réintégré au résultat fiscal.

AUTRES IMMOBILISATIONS

Les autres immobilisations corporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur des durées variant en fonction de leur nature :

- Matériel bureautique : 5 ans (3 ans si biens achetés d'occasion)

- Mobilier : 10 ans (5 ans si biens achetés d'occasion)

Ils sont entièrement amortis

CAPITAUX PROPRES

<i>CAPITAUX PROPRES COMPOSITION ACTIONNAIRES</i>	<i>ACTIONS DETENUES au 31/12/2022</i>
EDF IMMO	6 429 413
SOFILO	1
Actions en déshérence	0
TOTAL	6 429 414

RESERVES REGLEMENTEES

Réserves indisponibles 31 718 €

AUTRES RESERVES

Réserve légale 9 706 256 €
Autres réserves 2 219 398 €
Total 11 925 654 €

REEVALUATIONS

L'opération d'apport partiel d'EDF à GGF au 1^{er} janvier 1998 a eu pour effet de transposer, dans les comptes de GGF, la réserve de réévaluation sur les terrains et la provision spéciale de réévaluation sur les constructions qui étaient enregistrées dans les comptes d'EDF au 1^{er} janvier 1998.

Ces deux postes évoluent de la façon suivante :

- Réserve de réévaluation sur les terrains
↳ reprise de cette réserve lors de la vente du terrain.
- Provision spéciale de réévaluation sur les constructions
↳ reprise sur 30 ans de cette provision ou reprise totale lors de la vente du bien.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, conformément à la nouvelle disposition du PCG, les reprises de provisions de réévaluation sur les terrains et spéciale de réévaluation sur les constructions sont reclassées dans un compte de réserve disponible, auparavant elles étaient enregistrées en résultat exceptionnel.

PROVISION POUR RISQUE ET CHARGE

Les provisions pour litiges constatées concernent les contentieux auxquels la société est confrontée dans le cadre de son activité. Elles couvrent notamment certains risques identifiés, liés

aux clauses de garantie de passif au titre des travaux et diagnostics que l'acquéreur pourrait réclamer à GGF suite aux opérations de cessions réalisées ces dernières années.

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES

Au 31/12/2022, l'ensemble des emprunts ont été remboursés.

GROUPE ET ASSOCIÉS

GGF, société du groupe EDF, a signé une convention de trésorerie de groupe. Celle-ci a pour objet la centralisation quotidienne et automatique du solde de trésorerie de GGF vers EDF.

Le solde au 31/12/2022 est enregistré en compte courant et s'élève à 121.1 M€ en faveur de GGF.

DEBITEURS DIVERS

Les dépenses préparatoires à la vente (commercialisations, expertises) sont rattachées à l'exercice de cessions de ces immobilisations. Avant la signature des ventes, ces dépenses sont enregistrées aux comptes 464121 (Honoraires). Le montant des frais sur les ventes qui seront réalisées après 2022 s'élève à 111 k€.

IMPOTS SUR LES BENEFICES

Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel

Résultat avant impôt		<i>Impôt dû</i>	<i>Résultat net</i>
Courant	- 505 116	-139 396	- 365 720
Exceptionnel	+ 9 067 524	2 502 345	6 565 179
TOTAL	+ 8 562 408	2 362 949	6 199 459

- Indication des accroissements et des allègements de la dette future d'impôt.

NATURE	<u>DEBUT D'EXERCICE</u>		<u>VARIATIONS</u>		<u>FIN D'EXERCICE</u>	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
* Charges non déductibles temporairement - ORGANIC - Provisions pour impôts +/- valeur d'apport						
* Produits non taxables temporairement - Plus-value d'apport EDF constructions - Ecart de réévaluation (apport EDF – constructions)						
* Eléments de taxation éventuelle - Plus-value d'apport EDF terrains - Ecart de réévaluation (apport EDF terrains) - Plus-value d'apport fusions 1993 - Plus-value fusion LUGDUNUM terrains		189 978 38 272 295 394 0	47 956 424 186 879 0			142 022 37 848 108 515 0
TOTAL		523 644	235259			288 385

AUTRES INFORMATIONS

EFFECTIF

Le fonctionnement de la Société est assuré principalement par le personnel d'EDF qui lui est facturé trimestriellement.

Effectif détaché en 2022 : 3

Effectif CDI en 2022 : 2

COMPTE PERSONNEL DE FORMATION

La loi n° 2014-288 du 05 mars 2014 relative à la formation professionnelle a abrogé le dispositif du DIF et lui a substitué, à compter du 1er janvier 2015, le CPF.

Cette loi permet à chaque salarié, ayant au moins un an d'ancienneté, de se constituer un capital de temps de formation de 20 heures par an minimum cumulable sur 6 ans. Les dépenses au titre de ces formations sont comptabilisées quand elles sont encourues.

ENGAGEMENT RETRAITE

Les engagements de retraite ne sont pas provisionnés au bilan, leur montant n'étant pas significatif, eu égard à l'effectif et l'ancienneté du personnel de la société.

CONSOLIDATION

Les comptes de la Société sont consolidés chez EDF par la méthode de l'intégration globale.

INTEGRATION FISCALE

La convention fiscale intégrant GGF au groupe fiscal Electricité de France a été tacitement reconduite au 1^{er} janvier 2018 pour une durée de 5 ans.

Cette convention prévoit de mettre à la charge de GGF, l'impôt qu'elle aurait acquitté au Trésor Public si cette dernière avait été imposée distinctement.

2054 - Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	321 725		
Terrains	1 192 111		
	Dont composants		
Constructions sur sol propre	6 917 541		
Constructions sur sol d'autrui	31 709		
Const. Install. générales, agenc., aménag.	84 707		
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	10 251		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	111 645		
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 347 964		
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	20 362 374		5 578
Autres titres immobilisés	16		
Prêts et autres immobilisations financières	56 682		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	20 419 072		5 578
TOTAL GENERAL	29 088 761		5 578

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			321 725	
Terrains		371 965	820 146	
Constructions sur sol propre		2 337 903	4 579 639	
Constructions sur sol d'autrui			31 709	
Constructions, installations générales, agenc.		2 458	82 249	
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			10 251	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		111 645		
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 823 970		5 523 994	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			20 367 952	
Autres titres immobilisés			16	
Prêts et autres immobilisations financières		1 483	55 199	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 483		20 423 167	
TOTAL GENERAL	2 825 453		26 268 886	

2055 - Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissements et développement				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	321 725			321 725
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	321 725			321 725
Terrains	16 623		16 520	103
Constructions sur sol propre	3 716 447	37 819	1 140 420	2 613 846
Constructions sur sol d'autrui	2 155			2 155
Constructions installations générales, agenc., aménag.	66 944		696	66 248
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	10 251			10 251
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 812 419	37 819	1 157 635	2 692 603
TOTAL GENERAL	4 134 144	37 819	1 157 635	3 014 328

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	

Frais établis.

Fonds Cial

Autres. INC.

INCORPOREL.

Terrains

Construct.

- sol propre

- sol autrui

- installations 114 615

207 321

-92 706

Install. Tech.

Install. Gén.

Mat. Transp.

Mat bureau

Embal récup.

CORPOREL. 114 615

207 321

-92 706

Acquis. titre

TOTAL 114 615

207 321

-92 706

Charges réparties sur plusieurs exercices

Frais d'émission d'emprunts à étaler

Primes de remboursement des obligations

Début d'exercice Augmentations Dotations Fin d'exercice

2056 - Provisions et dépréciations

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	961 749	114 615	207 321	869 043
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES	961 749	114 615	207 321	869 043
Provisions pour litiges	181 412			181 412
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	181 412			181 412
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles	44 338		10 399	33 939
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	2 930 344	5 578		2 935 922
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	152 188		152 188	
Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS	3 126 870	5 578	162 587	2 969 861
TOTAL GENERAL	4 270 031	120 193	369 908	4 020 316
Dotations et reprises d'exploitation			158 501	
Dotations et reprises financières		5 578	-1	
Dotations et reprises exceptionnelles		114 615	211 408	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

2057 - Créances et dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	2 439	2 439	
Autres immobilisations financières	52 759	52 759	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	25 415	25 415	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	819	819	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	121 407 776	331 266	121 076 510
Débiteurs divers	3 567 221	1 825 699	1 741 522
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	125 056 429	2 238 397	122 818 032

Montant des prêts accordés en cours d'exercice
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice
Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	280 873	280 873		
Personnel et comptes rattachés	10 858	10 858		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	25 342	25 342		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	2 909	2 909		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	62 411	62 411		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	34 119	25 950	8 169	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	416 511	408 342	8 169	

Emprunts souscrits en cours d'exercice
Emprunts remboursés en cours d'exercice
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

Charges et produits exceptionnels

Nature des charges	Montant	Imputation au compte
VNC IMMOS CEDEES	1 558 762	675210
DOTATION AMORTISSEMENT DEROGATOIRE	114 615	687250
FRAIS DE CESSIION IMMOBILISATION	287 694	678880

TOTAL	1 961 071
-------	-----------

Nature des produits	Montant	Imputation au compte
PRODUIT CESSIION IMMOS CEDES	10 757 899	775200
REPRISE AMORTISSEMENT DEROGATOIRE	211 407	787250
REPRISE TROP PROVISIONNE CESAR	59 290	778880

TOTAL	11 028 596
-------	------------

DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

CA17PROREC



Désignation de l'entreprise	SA LA GERANCE GENERALE FONCIERE 4 RUE Floréal 75017 PARIS 17E ARRONDISSEMENT 562054510 ISI
-----------------------------	---

31/12/2022

[illegible]

CA18CHAPAY

CA18CHAPAY



Désignation de l'entreprise	SA LA GERANCE GENERALE FONCIERE 4 RUE Floréal 75017 PARIS 17E ARRONDISSEMENT 562054510 IS1	31/12/2022
-----------------------------	---	------------

CA20CHAAVA



Désignation de l'entreprise	SA LA GERANCE GENERALE FONCIERE 4 RUE Floréal 75017 PARIS 17E ARRONDISSEMENT 562054510 IS1
-----------------------------	---

31/12/2022

[illegible]

CA21PROAVA

1	1
---	---

31/12/2022

[illegible]

Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	6 429 414			15
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

Variation des capitaux propres

Situation à l'ouverture de l'exercice	Solde
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs	264 186 150
Distributions sur résultats antérieurs	125 603 765
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs	138 582 385

Variations en cours d'exercice	En moins	En plus
Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		
Variations des réserves		
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées	92 706	
Autres variations		
Résultat de l'exercice		6 199 458
	SOLDE	6 106 752

Situation à la clôture de l'exercice	Solde
Capitaux propres avant répartition	144 689 137

Filiales et participations

[illegible]

Eléments sur les postes des entreprises liées

Rubriques	Entreprises liées	Participations
ACTIF IMMOBILISE		
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations		17 432 030
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
ACTIF CIRCULANT		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	121 407 775	
Capital souscrit appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
DETTES		
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		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	34 118	
CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS		
Produits de participations		
Autres produits financiers	335 252	
Charges financières		

Résultat des 5 derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	96 441 210	96 441 210	96 441 210	96 441 210	96 441 210
Nombre d'actions					
- ordinaires	6 419 414	6 419 414	6 419 414	6 419 414	6 419 414
- 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	348 109	4 602 516	5 016 282	4 769 324	4 870 563
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	8 350 510	172 760 826	2 985 294	1 450 867	3 672 412
Impôts sur les bénéfices	2 362 949	45 605 139	616 451	202 889	971 212
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	-211 898	1 228 899	1 178 078	1 085 592	1 022 758
Résultat net	6 199 459	127 083 557	1 190 765	162 386	1 678 443
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	0,93	19,99	0,37	0,19	0,42
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0,97	19,8	0,19	0,03	0,26
Dividende attribué	0,97	19,8	0,19	0,03	0,36
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	2	2	1	1	1
Masse salariale	153 152	128 099	80 942	87 357	3 754
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	64 940	50 949	33 286	41 867	12 112

[illegible]

Engagements financiers donnés et reçus

Engagements donnés					
Catégories d'engagements	Total	Au profit de			
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées Autres

TOTAL

Engagements reçus					
Catégories d'engagements	Total	Accordés par			
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées Autres

TOTAL

Engagements réciproques					
Catégories d'engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées Autres

TOTAL

Engagements de crédit-bail

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
-----------	----------	---------------	--------------------	------------------------	-------

VALEUR D'ORIGINE

AMORTISSEMENTS

Cumul exercices antérieurs

Exercice en cours

TOTAL

VALEUR NETTE

REDEVANCES PAYEES

Cumul exercices antérieurs

Exercice en cours

TOTAL

REDEVANCES A PAYER

A un an au plus

A plus d'un an et moins de 5 ans

A plus de cinq ans

TOTAL

VALEUR RESIDUELLE

Montant pris en charge ds exerc.

LA GERANCE GENERALE FONCIERE

4 Rue Floréal

75017 PARIS 17E ARRONDISSEMENT

Comptes au 31/12/2022



Certifiés conformes

le 31 mars 2023

Fabien LAMÉTAIRIE

- SOMMAIRE -

2050 - Bilan Actif	2
2051 - Bilan Passif	3
2052 - Compte de résultat	4
2053 - Compte de résultat (suite)	5

Annexes

REGLES ET METHODES COMPTABLES 2022 V4	7
2054 - Immobilisations	16
2055 - Amortissements	17
2056 - Provisions et dépréciations	18
2057 - Créances et dettes	19
Charges et produits exceptionnels	20
Produits à recevoir	21
Charges à payer	22
Charges constatées d'avance	23
Produits constatés d'avance	24
Composition du capital social	25
Variation des capitaux propres	26
Filiales et participations	27
Eléments sur les postes des entreprises liées	28
Résultat des 5 derniers exercices	29
Dettes garanties par des sûretés réelles	30
Engagements financiers donnés et reçus	31
Engagements de crédit-bail	32

2050 - Bilan Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2022	31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	321 725	321 725		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	820 146	103	820 043	1 175 488
Constructions	4 693 597	2 716 188	1 977 409	3 204 074
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	10 251	10 251		
Immobilisations en cours				111 645
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	20 367 952	2 935 922	17 432 030	17 432 030
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	16		16	16
Prêts	2 439		2 439	2 439
Autres immobilisations financières	52 759		52 759	54 243
ACTIF IMMOBILISE	26 268 886	5 984 188	20 284 697	21 979 935
STOCKS ET EN-COURS				
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	1 133		1 133	507 927
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	25 415		25 415	606 043
Autres créances	124 975 815		124 975 815	244 782 657
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités				
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	125 002 363		125 002 363	245 896 627
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	151 271 249	5 984 188	145 287 060	267 876 562

2051 - Bilan Passif

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel (dont versé :	96 441 210)	96 441 210
Primes d'émission, de fusion, d'apport	29 174 730	29 174 730
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :	47 323)	47 747
Réserve légale	9 706 256	9 706 256
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours	31 718)	31 718
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes	2 219 398)	2 218 974
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	6 199 459	125 603 766
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	869 043	961 749
CAPITAUX PROPRES	144 689 137	264 186 150
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	181 412	181 412
Provisions pour charges		
PROVISIONS	181 412	181 412
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs	)	6 923
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	280 873	1 920 755
Dettes fiscales et sociales	101 519	58 882
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	34 119	1 492 239
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		30 200
DETTES	416 511	3 508 999
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	145 287 060	267 876 562

2052 - Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2022	31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	348 109		348 109	4 602 516
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	348 109		348 109	4 602 516
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			158 501	474 894
Autres produits			85 248	117 919
PRODUITS D'EXPLOITATION			591 858	5 195 329
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			780 767	2 369 896
Impôts, taxes et versements assimilés			132 319	787 478
Salaires et traitements			153 152	128 099
Charges sociales			64 940	50 949
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			37 819	954 059
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				274 841
Dotations aux provisions				
Autres charges			326 838	93 903
CHARGES D'EXPLOITATION			1 495 834	4 659 225
RESULTAT D'EXPLOITATION			903 976	536 104
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			404 437	32 008
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			404 437	32 008
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			5 578	2 930 344
Intérêts et charges assimilées				3 059
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			5 578	2 933 403
RESULTAT FINANCIER			398 859	-2 901 396
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			505 117	-2 365 292

2053 - Compte de résultat (suite)

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	59 290	4 700
Produits exceptionnels sur opérations en capital	10 757 899	322 899 718
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	211 408	3 827 307
PRODUITS EXCEPTIONNELS	11 028 597	326 731 725
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 846 457	151 462 649
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	114 615	215 088
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 961 072	151 677 737
RESULTAT EXCEPTIONNEL	9 067 525	175 053 988
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	2 362 949	47 084 930
TOTAL DES PRODUITS	12 024 892	331 959 061
TOTAL DES CHARGES	5 825 433	206 355 296
BENEFICE OU PERTE	6 199 459	125 603 766

FAITS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Au cours de l'exercice 2022, la société GGF a connu les faits marquants suivants :

➤ Cessions 2022 dites « La Garenne Colombes »

Il s'agit de la cession en bloc de 2 immeubles représentant approximativement 18 biens immobiliers situés à La Garenne Colombes et qui avaient été préemptés par la Mairie lors de l'opération César en 2021.

Les points clés de l'opération sont les suivants

Produits de cessions :	9.118 k€
VNC :	- 1.127 k€
Soit une Plus-value comptable de	+ 7.991 k€
Frais de Cession	- 129 k€
Amortissements dérogatoires :	+ 86 k€
Déduction fiscale :	138 k€
Impôt Société :	- 2.017 k€
Résultat Net :	+5.931 k€

➤ Cessions 2022 Autres

Les ventes 2022 de la Société s'élèvent à **1.853 k€** (prix de vente brut) pour **14 biens**, contre 2.738 k€ pour 15 biens en 2021.

Parmi les cessions 2022, 5 ventes ont été reconnues en produit de cession à la signature du compromis (et non pas à la réitération devant le notaire et l'encaissement concomitant).

Les 5 ventes sont les suivantes :

- 1 maison à Saint Maur des Fossés
- 1 maison à Argeles
- 1 maison à Chatenois
- 2 parkings à Thiais

Cela représente :

- Des produits de cession de 978 k€
- Des VNC de 220 k€
- Des plus-values de 758 k€

Composition des ventes 2022 :

- 6 logements de type maison
- 3 appartements
- 2 parking
- 3 terrains

Les tableaux suivants montrent l'évolution des cessions de GGF depuis 2007 :

En nombre (hors parkings, terrains et caves)

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Diffus	14	2	9	8	18	9	15	22	102	115	132	145	161	167	195	186
VAO										6	22	56	42	5	21	24
Blocs		13	3	6		6										51
RTE																
Garden/CESAR	18	388								296	609					
Total	32	403	12	14	18	15	15	22	102	417	762	201	203	172	216	261

En M€

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Diffus	1,6	1,8	1,0	1,6	3,2	0,7	3,6	3,6	16,0	19,0	26,0	26,9	28,5	24,7	39,4	39,1
VAO										1,5	4,5	12,8	10,2	1,9	3,1	4,2
Blocs		0,9	0,9			0,6										2,7
RTE																
Garden/CESAR	9,1	212								46,8	119,5					
Total	10,7	215,2	1,9	1,6	3,2	1,3	3,6	3,6	16,0	67,3	150,0	39,7	38,7	26,6	42,5	46,0

➤ Acquisitions 2022

Néant

➤ Autres :

Suite à la réalisation des diagnostics ayant mis en évidence des problématiques de pollution des sols et la nécessité de travaux de remblaiements, le produit de cession de Cavaillon est passé de 965 k€ à 750 k€, soit une diminution de 215 k€.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général homologué par arrêté le 26 décembre 2016.

Les comptes annuels de l'exercice 2022 sont présentés conformément aux règles en vigueur, dans le respect du principe de prudence et des hypothèses de base suivantes :

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

NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

EVENEMENTS POST CLOTURE :

Néant.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les logiciels sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et amortis sur 3 ans de manière linéaire.

Ils sont totalement amortis.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Lors d'une acquisition d'appartements, la valeur du terrain était évaluée jusqu'au 30/09/1988 à 5% du prix de revient. Depuis cette date, ce taux est différencié suivant la localisation des biens : 20% pour les biens situés dans PARIS intra-muros, 15% pour les biens situés en Ile de France (hors PARIS), 8 % dans les grosses agglomérations (Lille, Marseille, Lyon, Strasbourg, Toulouse, Bordeaux, Montpellier, Nice) et 5% (jusqu'au 31/12/95) ou 8% (depuis le 1/1/96) pour les autres localisations.

Les logements font l'objet d'un test de dépréciation en fin d'année ; s'il ressort que la valeur économique du bien est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée. La provision pour dépréciation s'élève au 31/12/2021 à 4 k€.

GGF applique depuis 2006 les nouvelles normes comptables issus des règlements (CRC 2002-10 et 2004-06). Ces nouvelles normes conduisent à découper certains actifs par composant et à réviser les plans d'amortissement en fonction de la durée de vie économique des biens et de leur valeur résiduelle.

Pour bénéficier des avantages fiscaux, GGF a pratiqué des amortissements dérogatoires qui sont la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements économiques.

1) L'analyse par composant

GGF a utilisé la référence de l'avis 2004-11 du 23 juin 2004 recommandé par le CSTB (Centre Scientifique et technique du bâtiment). Les composants et les durées d'amortissement retenues pour chacun d'entre eux sont les suivants (en pourcentage de la valeur d'origine) :

Composants	Durée d'amortissement (durée d'utilité)	Répartition des composants en %
Structure & ouvrages (1)	60 ans	78,80 %
Menuiseries extérieures (2)	30 ans	3,30 %
Chauffage et autres (3)	25 ans	13,00 %
Ascenseur (4)	15 ans	2,80 %
Ravalement (5)	15 ans	2,10 %
Total		100 %

2) Plans d'amortissement des biens non décomposés

En ce qui concerne les biens non décomposables, les plans d'amortissement ont été révisés en fonction de la durée de vie économique et de la valeur résiduelle des biens.

La stratégie de GGF étant de vendre les logements qui ne sont plus utilisés par EDF, la durée de vie économique restante moyenne est fonction du flux actuel de remise à disposition des logements conduisant à ce que tout le patrimoine soit vendu à horizon 2021.

La valeur résiduelle a été définie en fonction de la catégorie du bien, les biens les mieux situés et de plus forte valeur étant ceux qui se déprécient le moins au cours du temps, et dont l'entretien est privilégié.

Les valeurs résiduelles ont été ainsi définies, en pourcentage de la valeur d'acquisition:

Catégorie	Prix au m ²	Valeur résiduelle
Très haut de gamme	> à 5000 €/m ²	100%
Haut de gamme	> à 3000 €/m ² et < à 5000 €/m ²	80%
Moyenne gamme	> à 1000 €/m ² et < à 3000 €/m ²	50%
Bas de gamme	< 1000 €/m ²	0

Les biens pour lesquels la mise en œuvre des nouvelles normes entraîne une diminution d'amortissement par rapport à l'ancien système, en raison d'une différence de durée ou de base, font l'objet d'amortissements dérogatoires comptabilisés en charges exceptionnelles, et déductibles.

En revanche, les biens pour lesquels le nouveau système entraîne un supplément d'amortissement voient celui-ci réintégré au résultat fiscal.

AUTRES IMMOBILISATIONS

Les autres immobilisations corporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur des durées variant en fonction de leur nature :

- Matériel bureautique : 5 ans (3 ans si biens achetés d'occasion)

- Mobilier : 10 ans (5 ans si biens achetés d'occasion)

Ils sont entièrement amortis

CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES COMPOSITION ACTIONNAIRES	ACTIONS DETENUES au 31/12/2022
EDF IMMO	6 429 413
SOFILO	1
Actions en déshérence	0
TOTAL	6 429 414

RESERVES REGLEMENTEES

Réserves indisponibles 31 718 €

AUTRES RESERVES

Réserve légale	9 706 256 €
Autres réserves	2 219 398 €
Total	11 925 654 €

REEVALUATIONS

L'opération d'apport partiel d'EDF à GGF au 1^{er} janvier 1998 a eu pour effet de transposer, dans les comptes de GGF, la réserve de réévaluation sur les terrains et la provision spéciale de réévaluation sur les constructions qui étaient enregistrées dans les comptes d'EDF au 1^{er} janvier 1998.

Ces deux postes évoluent de la façon suivante :

- Réserve de réévaluation sur les terrains
 - ↳ reprise de cette réserve lors de la vente du terrain.
- Provision spéciale de réévaluation sur les constructions
 - ↳ reprise sur 30 ans de cette provision ou reprise totale lors de la vente du bien.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, conformément à la nouvelle disposition du PCG, les reprises de provisions de réévaluation sur les terrains et spéciale de réévaluation sur les constructions sont reclassées dans un compte de réserve disponible, auparavant elles étaient enregistrées en résultat exceptionnel.

PROVISION POUR RISQUE ET CHARGE

Les provisions pour litiges constatées concernent les contentieux auxquels la société est confrontée dans le cadre de son activité. Elles couvrent notamment certains risques identifiés, liés

aux clauses de garantie de passif au titre des travaux et diagnostics que l'acquéreur pourrait réclamer à GGF suite aux opérations de cessions réalisées ces dernières années.

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES

Au 31/12/2022, l'ensemble des emprunts ont été remboursés.

GROUPE ET ASSOCIÉS

GGF, société du groupe EDF, a signé une convention de trésorerie de groupe. Celle-ci a pour objet la centralisation quotidienne et automatique du solde de trésorerie de GGF vers EDF.

Le solde au 31/12/2022 est enregistré en compte courant et s'élève à 121.1 M€ en faveur de GGF.

DEBITEURS DIVERS

Les dépenses préparatoires à la vente (commercialisations, expertises) sont rattachées à l'exercice de cessions de ces immobilisations. Avant la signature des ventes, ces dépenses sont enregistrées aux comptes 464121 (Honoraires). Le montant des frais sur les ventes qui seront réalisées après 2022 s'élève à 111 k€.

IMPOTS SUR LES BENEFICES

Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel

Résultat avant impôt		<i>Impôt dû</i>	<i>Résultat net</i>
Courant	- 505 116	-139 396	- 365 720
Exceptionnel	+ 9 067 524	2 502 345	6 565 179
TOTAL	+ 8 562 408	2 362 949	6 199 459

- Indication des accroissements et des allègements de la dette future d'impôt.

NATURE	<u>DEBUT D'EXERCICE</u>		<u>VARIATIONS</u>		<u>FIN D'EXERCICE</u>	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
* Charges non déductibles temporairement - ORGANIC - Provisions pour impôts /+ value d'apport						
* Produits non taxables temporairement - Plus-value d'apport EDF constructions - Ecart de réévaluation (apport EDF – constructions)						
* Eléments de taxation éventuelle - Plus-value d'apport EDF terrains - Ecart de réévaluation (apport EDF terrains) - Plus-value d'apport fusions 1993 - Plus-value fusion LUGDUNUM terrains		189 978 38 272 295 394 0	47 956 424 186 879 0			142 022 37 848 108 515 0
TOTAL		523 644	235259			288 385

AUTRES INFORMATIONS

EFFECTIF

Le fonctionnement de la Société est assuré principalement par le personnel d'EDF qui lui est facturé trimestriellement.

Effectif détaché en 2022 : 3

Effectif CDI en 2022 : 2

COMPTE PERSONNEL DE FORMATION

La loi n° 2014-288 du 05 mars 2014 relative à la formation professionnelle a abrogé le dispositif du DIF et lui a substitué, à compter du 1er janvier 2015, le CPF.

Cette loi permet à chaque salarié, ayant au moins un an d'ancienneté, de se constituer un capital de temps de formation de 20 heures par an minimum cumulable sur 6 ans. Les dépenses au titre de ces formations sont comptabilisées quand elles sont encourues.

ENGAGEMENT RETRAITE

Les engagements de retraite ne sont pas provisionnés au bilan, leur montant n'étant pas significatif, eu égard à l'effectif et l'ancienneté du personnel de la société.

CONSOLIDATION

Les comptes de la Société sont consolidés chez EDF par la méthode de l'intégration globale.

INTEGRATION FISCALE

La convention fiscale intégrant GGF au groupe fiscal Electricité de France a été tacitement reconduite au 1^{er} janvier 2018 pour une durée de 5 ans.

Cette convention prévoit de mettre à la charge de GGF, l'impôt qu'elle aurait acquitté au Trésor Public si cette dernière avait été imposée distinctement.

2054 - Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit, apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	321 725		
Terrains	1 192 111		
Dont composants			
Constructions sur sol propre	6 917 541		
Constructions sur sol d'autrui	31 709		
Const. Install. générales, agenc., aménag.	84 707		
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	10 251		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	111 645		
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 347 964		
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	20 362 374		5 578
Autres titres immobilisés	16		
Prêts et autres immobilisations financières	56 682		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	20 419 072		5 578
TOTAL GENERAL	29 088 761		5 578

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			321 725	
Terrains	371 965		820 146	
Constructions sur sol propre	2 337 903		4 579 639	
Constructions sur sol d'autrui			31 709	
Constructions, installations générales, agenc.	2 458		82 249	
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			10 251	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	111 645			
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 823 970		5 523 994	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			20 367 952	
Autres titres immobilisés			16	
Prêts et autres immobilisations financières	1 483		55 199	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 483		20 423 167	
TOTAL GENERAL	2 825 453		26 268 886	

2055 - Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissements et développement				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	321 725			321 725
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	321 725			321 725

Terrains	16 623		16 520	103
Constructions sur sol propre	3 716 447	37 819	1 140 420	2 613 846
Constructions sur sol d'autrui	2 155			2 155
Constructions installations générales, agenc., aménag.	66 944		696	66 248
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	10 251			10 251
Emballages récupérables, divers				

IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 812 419	37 819	1 157 635	2 692 603
TOTAL GENERAL	4 134 144	37 819	1 157 635	3 014 328

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	

Frais établis.

Fonds Cial

Autres. INC.

INCORPOREL.

Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations	114 615			207 321			-92 706
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							

CORPOREL.	114 615			207 321			-92 706
Acquis. titre							
TOTAL	114 615			207 321			-92 706

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
---	------------------	---------------	-----------	----------------

Frais d'émission d'emprunts à étaler

Primes de remboursement des obligations

2056 - Provisions et dépréciations

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	961 749	114 615	207 321	869 043
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES	961 749	114 615	207 321	869 043
Provisions pour litiges	181 412			181 412
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	181 412			181 412
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles	44 338		10 399	33 939
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	2 930 344	5 578		2 935 922
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	152 188		152 188	
Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS	3 126 870	5 578	162 587	2 969 861
TOTAL GENERAL	4 270 031	120 193	369 908	4 020 316

Dotations et reprises d'exploitation		158 501
Dotations et reprises financières	5 578	-1
Dotations et reprises exceptionnelles	114 615	211 408

Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice

2057 - Créances et dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	2 439	2 439	
Autres immobilisations financières	52 759	52 759	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	25 415	25 415	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	819	819	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	121 407 776	331 266	121 076 510
Débiteurs divers	3 567 221	1 825 699	1 741 522
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	125 056 429	2 238 397	1 22 818 032

Montant des prêts accordés en cours d'exercice
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice
Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an, 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	280 873	280 873		
Personnel et comptes rattachés	10 858	10 858		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	25 342	25 342		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	2 909	2 909		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	62 411	62 411		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	34 119	25 950	8 169	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	416 511	408 342	8 169	

Emprunts souscrits en cours d'exercice
Emprunts remboursés en cours d'exercice
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

6 923

Charges et produits exceptionnels

Nature des charges	Montant	Imputation au compte
VNC IMMOS CEDEES	1 558 762	675210
DOTATION AMORTISSEMENT DEROGATOIRE	114 615	687250
FRAIS DE CESSION IMMOBILISATION	287 694	678880

TOTAL	1 961 071	
--------------	------------------	--

Nature des produits	Montant	Imputation au compte
PRODUIT CESSION IMMOS CEDES	10 757 899	775200
REPRISE AMORTISSEMENT DEROGATOIRE	211 407	787250
REPRISE TROP PROVISIONNE CESAR	59 290	778880

TOTAL	11 028 596	
--------------	-------------------	--

DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

CA17PROREC



Désignation de l'entreprise	SA LA GERANCE GENERALE FONCIERE 4 RUE Floréal 75017 PARIS 17E ARRONDISSEMENT 562054510 ISI
-----------------------------	---

31/12/2022

[illegible]

CA18CHAPAY



Désignation de l'entreprise	SA LA GERANCE GENERALE FONCIERE 4 RUE Floréal 75017 PARIS 17E ARRONDISSEMENT 562054510 IS1	31/12/2022
-----------------------------	---	------------

[illegible]

CA20CHAAVA



31/12/2022

[illegible]

CA21PROAVA

31/12/2022

[illegible]

Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	6 429 414			15
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

Variation des capitaux propres

Situation à l'ouverture de l'exercice	Solde
---------------------------------------	-------

Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs	264 186 150
Distributions sur résultats antérieurs	125 603 765
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs	138 582 385

Variations en cours d'exercice	En moins	En plus
--------------------------------	----------	---------

Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		
Variations des réserves		
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées	92 706	
Autres variations		
Résultat de l'exercice		6 199 458

SOLDE	6 106 752
--------------	------------------

Situation à la clôture de l'exercice	Solde
--------------------------------------	-------

Capitaux propres avant répartition	144 689 137
------------------------------------	-------------

Filiales et participations

[illegible]

Éléments sur les postes des entreprises liées

Rubriques	Entreprises liées	Participations
-----------	-------------------	----------------

ACTIF IMMOBILISE

Capital souscrit non appelé

Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles

Avances et acomptes sur immobilisations corporelles

Participations

17 432 030

Créances rattachées à des participations

Prêts

Autres titres immobilisés

Autres immobilisations financières

ACTIF CIRCULANT

Avances et acomptes versés sur commandes

Créances clients et comptes rattachés

Autres créances

121 407 775

Capital souscrit appelé, non versé

Valeurs mobilières de placement

Disponibilités

DETTES

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

Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Dettes sur immobilisations et comptes rattachés

Autres dettes

34 118

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

Produits de participations

Autres produits financiers

335 252

Charges financières

Résultat des 5 derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	96 441 210	96 441 210	96 441 210	96 441 210	96 441 210
Nombre d'actions					
- ordinaires	6 419 414	6 419 414	6 419 414	6 419 414	6 419 414
- 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	348 109	4 602 516	5 016 282	4 769 324	4 870 563
Résultat avant impôt, participation, dot, amortissements et provisions	8 350 510	172 760 826	2 985 294	1 450 867	3 672 412
Impôts sur les bénéfices	2 362 949	45 605 139	616 451	202 889	971 212
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	-211 898	1 228 899	1 178 078	1 085 592	1 022 758
Résultat net	6 199 459	127 083 557	1 190 765	162 386	1 678 443
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot, amortissements, provisions	0,93	19,99	0,37	0,19	0,42
Résultat après impôt, participation dot, amortissements et provisions	0,97	19,8	0,19	0,03	0,26
Dividende attribué	0,97	19,8	0,19	0,03	0,36
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	2	2	1	1	1
Masse salariale	153 152	128 099	80 942	87 357	3 754
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	64 940	50 949	33 286	41 867	12 112

Dettes garanties par des sûretés réelles

Rubriques	Montant garanti
-----------	-----------------

Emprunts obligataires convertibles

Autres emprunts obligataires

Emprunts et dettes sur établissements de crédit

Emprunts et dettes financières divers

TOTAL

Engagements financiers donnés et reçus

Engagements donnés						
Catégories d'engagements	Total	Au profit de				
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres

TOTAL					
Engagements reçus					
Catégories d'engagements	Total	Accordés par			
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées

TOTAL						
Engagements réciproques						
Catégories d'engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres

[illegible]

Engagements de crédit-bail

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
-----------	----------	---------------	--------------------	------------------------	-------

VALEUR D'ORIGINE

AMORTISSEMENTS

Cumul exercices antérieurs

Exercice en cours

TOTAL

VALEUR NETTE

REDEVANCES PAYEES

Cumul exercices antérieurs

Exercice en cours

TOTAL

REDEVANCES A PAYER

A un an au plus

A plus d'un an et moins de 5 ans

A plus de cinq ans

TOTAL

VALEUR RESIDUELLE

Montant pris en charge ds exerc.