

Bureau de Paris
16 Rue de Monceau
75008 Paris

T : +33(0) 1 42 99 66 44

www.bakertillystrego.com

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

Société en Commandite par Actions
65, Rue du Rocher
75008 PARIS
SIRET : 752.243.667.00017 - NAF : 6820B

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

Société en Commandite par Actions
65, rue du Rocher
75008 PARIS
SIRET : 752.243.667.00017 - NAF : 6820B

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Aux actionnaires de la **SCA FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN**

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 **FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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, et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

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 Paris, le 31 mai 2021

Pour **Baker Tilly SOFIDEEC**
Commissaire aux Comptes
Membre de la CRCC de Paris



Jean-Yves MACÉ
Expert-comptable,
Commissaire aux comptes, Associé

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

Société en commandite par actions au capital de 4 784 650 €

Siège social : 64 rue du Rocher 75008 PARIS

COMPTES ANNUELS

DE

L'EXERCICE

2020



Pour la santé
et l'autonomie

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

ACTIF au 31 Décembre 2020

	BRUT	AMORT - PROV	MONTANTS N	MONTANTS N-1	
Actif Immobilisé	Immobilisations incorporelles	646 274	10 442	635 832	591 859
	Frais d'établissement	51 352	10 270	41 082	47 937
	Frais de recherche & de développement				
	Concessions, brevets & droits similaires				
	Autres immobilisations incorporelles	50 999	172	50 827	
	Immobilisations incorporelles en cours	543 922		543 922	543 922
	Immobilisations corporelles	7 559 861	0	7 559 861	1 205 287
	Terrains				
	Agencements & aménagements des terrains				
	Constructions & leurs agencements, Aménagements				
	Installations techniques, matériel & outillage				
	Installations générales, Agencements divers				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations corporelles en cours	7 559 114		7 559 114	1 205 287
	Avancés et acomptes	747		747	0
	Immobilisations financières	0	0		
	Participations & Créances rattachées				
Autres immobilisations financières					
TOTAL de l'Actif Immobilisé	8 206 135	10 442	8 195 693	1 797 146	
Comptes de liaison					
Actif Circulant	Stocks et en cours	0	0		
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances	1 451 774	0	1 451 774	549 881
	Redevables, usagers & comptes rattachés				
	Autres créances	1 451 774		1 451 774	549 881
	Valeurs mobilières de placement	1 003 613		1 003 613	2 101 290
	Disponibilités	1 169 523		1 169 523	393 811
	Charges constatées d'avance	0		0	1 800
TOTAL de l'Actif Circulant	3 624 911	0	3 624 911	3 046 781	
TOTAL de l'Actif	11 831 045	10 442	11 820 603	4 843 927	



Pour la santé
et l'autonomie

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

PASSIF au 31 Décembre 2020

		MONTANTS N	MONTANTS N-1
Fonds Propres	Capital Social	4 784 650	4 054 000
	Ecart de réévaluation		
	Réserves		
	Report à nouveau	-34 644	-16 330
	Résultat de l'exercice	-33 698	-18 313
	Subventions d'investissement	1 810 000	800 625
	Subventions	1 810 000	800 625
	Amortissements des subventions		
	Provisions réglementées		
	TOTAL des Fonds Propres	6 526 308	4 819 981
Comptes de liaison		0	
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Provisions pour fonds dédiés		
	TOTAL des Provisions		
Dettes	Emprunts & dettes auprès des établissements de crédits (1) (2)	4 809 130	
	Emprunts & dettes financières divers (2)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 731	21 306
	Dettes fiscales et sociales	1 419	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	451 015	2 640
	Autres dettes	0	0
	Redevables créditeurs		
	TOTAL des Dettes	5 294 295	23 946
Comptes de régularisation			
TOTAL du Passif		11 820 603	4 843 927

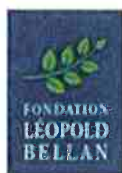
(1) Dont découverts bancaires

0

(2) Dont à plus d'un an

4 809 130

0



*Pour la santé
et l'autonomie*

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

COMPTE DE RESULTAT

	2020	2019
Ventes de produits finis & prestations de services		
Production immobilisée	3 615	
Subventions d'exploitations & participations		
Autres produits de gestion courante		
Remboursements de frais (personnl & divers)		
Reprise amort & prov d'exploit, transferts charges		
Reprises des ressources affectées (fonds dédiés)		
Produits d'exploitation	3 615	
Achats de marchandises		
Achats de matières premières & fournitures		
Achats d'autres approvisionnements		
Achats non stockés de matières & fournitures		
Services & extérieurs	22 641	13 596
Impôts, taxes & versements assimilés	67	5 947
Charges de personnel	6 487	
Dotations aux amortissements & provisions	10 442	
Engagements à réaliser sur ressources affectées		
Autres charges	1	
Charges d'exploitation	39 637	19 543
RESULTAT D'EXPLOITATION	-36 022	-19 543
Produits financiers	2 324	1 230
Charges financières		
RESULTAT FINANCIER	2 324	1 230
RESULTAT COURANT	-33 698	-18 313
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Impôts sur les sociétés		
RESULTAT NET	-33 698	-18 313

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN SCA
64 rue du Rocher
75008 PARIS

<p>ANNEXE DES COMPTES ANNUELS AU 31/12/2020</p>
--

PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES RETENUS POUR L'ELABORATION DES COMPTES

1. FAITS MAJEURS DE L'ANNEE 2020

La crise sanitaire a entraîné un arrêt du chantier de construction de l'Ehpad de la Grande Bretèche à Tours de trois mois. Cet événement, cumulé avec des intempéries et la découverte d'amiante et de plomb non anticipée ont entraîné un retard de plus de six mois dans la livraison de l'immeuble qui est attendue en janvier 2022.

Le 29 octobre 2020, l'assemblée générale des actionnaires commanditaires et l'associé commandité ont approuvé l'apport par la Fondation Léopold Bellan du projet de Beaumont en Véron. Ce projet comprend la réhabilitation d'un centre d'habitat de 40 places et la création d'un foyer de vie de 25 places et d'un accueil de jour de 15 places pour adultes en situation de handicap. Cet apport s'est traduit par une augmentation de capital d'un montant de 730 650 €.

2. PRINCIPES COMPTABLES

A. Principes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base

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

Les comptes au 31 décembre 2020 sont établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC N° 2016-07 du 4/11/2016 applicable aux exercices clos le 31/12/2020 et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

B. Immobilisations

Les immobilisations incorporelles sont constituées des frais liés à l'augmentation de capital (comptabilisés en frais d'établissement) et au coût d'acquisition du bail à construction (comptabilisé en immobilisation incorporelle en cours, dans l'attente de la livraison de l'immeuble).

Les immobilisations corporelles regroupent les terrains, les constructions, les agencements, le matériel...

Les règles concernant la définition, la comptabilisation, l'évaluation, l'amortissement dépréciation des immobilisations corporelles ont été modifiées par le Comité de la Réglementation Comptable à travers les règlements n°2004-06 repris par le règlement n°2014-03.

C. Amortissements des immobilisations

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue au moment de leur mise en service.

Les taux les plus couramment retenus sont les suivants

(L : Linéaire ; D : Dégressif ; E : Exceptionnel)

Immobilisations corporelles	Amortissements pour dépréciation
Constructions	L 2% à 5%
Agencements, installations	L 10% à 20%
Matériel informatique	L 33%
Mobilier de bureau	L 25%

D. Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

E. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

F. SUBVENTIONS

La Société enregistre les subventions d'investissement dans les fonds propres ;

le montant de la subvention est à rapporter au compte de résultat en contrepartie des amortissements pratiqués sur l'immobilisation concernée.

Conformément au principe d'engagement, la Société comptabilise les subventions acquises et appelées dans l'exercice concerné même si elles ne font l'objet que d'un encaissement partiel sur l'exercice.

3. CHANGEMENT DE METHODE D'EVALUATION ET DE METHODE DE PRESENTATION

Aucun changement de méthode d'évaluation ou de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice,

4. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement postérieur à la clôture n'est intervenu.

5. ENGAGEMENT HORS BILAN

Il n'existe pas d'engagement hors bilan.

6. INFORMATIONS RELATIVES A L'ACTIF DU BILAN

6.1 Actif Immobilisé

Valeurs Brutes	Valeur début d'exercice	Augmentation par acquisitions	Variation par virements de poste	Diminution par sorties d'actifs (-)	Valeur fin d'exercice
Frais d'établissement Brut	47 937	3 416		0	51 352
Frais de recherche & de développement Brut					
Concessions, brevets & droits similaires Brut					
Autres immobilisations incorporelles Brut		50 999			50 999
Immobilisations incorporelles en cours	543 922				543 922
Immobilisations incorporelles	691 859	54 415	0	0	646 274
Terrains					
Agencements & aménagements des terrains Brut					
Constructions & leurs agencements, Aménagement Brut					
Installations techniq, matériel & outillage Brut					
Installation générale, Agencements divers Brut					
Autres Brut					
Immobilisations corporelles en cours	1 205 287	6 353 828			7 559 114
Avances et acomptes	0	747			747
Immobilisations corporelles	1 205 287	6 354 575	0	0	7 559 861
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Actif immobilisé	1 797 146	6 408 989	0	0	8 206 135

Des frais financiers ont été capitalisés dans le prix de revient des immobilisations en cours pour un montant de 19 386 €.

Amortissements	Valeur début d'exercice	Augmentation des amortissements	Variation par virements de poste	Diminution par reprises	Diminution par sorties d'actifs (-)	Valeur fin d'exercice
Frais d'établissements Amort		10 270				10 270
Frais de recherche & développement Amort						
Concessions, brevets & droits similaires Amort						
Autres immobilisations incorporelles Amort		172				172
Immobilisations incorporelles	0	10 442	0	0	0	10 442
Agencements & aménagements des terrains Amort						
Constructions & leurs agencements, Aménagement Amort						
Installations techniq, matériel & outillage Amort						
Installation générale, Agencements divers Amort						
Autres Amort						
Immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0	0	0
Actif immobilisé	0	10 442	0	0	0	10 442

6.2 Créances

	Valeur fin d'exercice	A un an au plus	A plus d'un an
ACTIF IMMOBILISE			
ACTIF CIRCULANT & COMPTES DE REGULARISATION	1 451 774	1 451 774	0
Redevables, usagers & comptes rattachés			
Autres créances	1 451 774	1 451 774	
Charges constatées d'avance	0	0	
TOTAL CREANCES	1 451 774	1 451 774	0

Au 31 décembre 2020, les créances comprennent principalement une créance de TVA (1452 K€).

6.3 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont constituées de placements sur des comptes sur livrets rémunérés.

7. INFORMATIONS RELATIVES AU PASSIF DU BILLAN

7.1 Fonds propres

	Valeur début d'exercice	Affectation Résultat N-1	RESULTAT	Augmentation subventions, provisions & réserves	Diminution par reprises	Valeur fin d'exercice
Capital social	4 054 000			730 650		4 784 650
Ecart de réévaluation						
Réserves statutaires						
Réserves d'investissement						
Réserve de trésorerie						
Réserve de compensation						
Autres réserves						
Réserves						
Report à nouveau	-16 330	-18 313				-34 644
Résultat de l'exercice	-18 313	18 313	-33 698			-33 698
Subventions	800 625			1 009 375		1 810 000
Amortissements des subventions						
Subventions d'investissement	800 625			1 009 375		1 810 000
Provisions réglementées						
Fonds Propres	4 819 981	0	-33 698	1 740 025	0	6 526 308

L'augmentation du capital social résulte de la décision de l'AGE des actionnaires commanditaires et de la décision de l'associé commandité du 29 octobre 2020 et de l'apport par la Fondation Léopold Bellan de l'ensemble immobilier situé à Beaumont en Véron.

7.2 Dettes

	Valeur fin d'exercice	A un an au plus	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans
A CARACTERE FINANCIER	4 809 130	0	481 630	4 327 500
Emprunts & dettes auprès des étabs de crédits	4 809 130		481 630	4 327 500
Emprunts & dettes financières divers				
PASSIF CIRCULANT & COMPTES DE REGULARISATION	485 165	485 165	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 731	32 731		
Dettes fiscales et sociales	1 419	1 419		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	451 015	451 015		
Autres dettes	0	0		
Redevables créditeurs				
Comptes de régularisation				
TOTAL DETTES	5 294 295	485 165	481 630	4 327 500