



Bureau de Paris
16, rue de Monceau
75008 Paris

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

paris@bakertilly.fr
www.bakertilly.fr

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

Société en Commandite par Actions

Siège social : 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 2021

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

Société en Commandite par Actions

Siège social : 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 2021

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2021 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 30 mai 2022

Pour **Baker Tilly STREGO**
Commissaire aux comptes titulaire



Jean-Yves MACÉ
Expert-comptable,
Commissaire aux comptes, Associé
Membre de la CRCC de Paris

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

Société en commandite par actions au capital de 7 677 770 €

Siège social : 64 rue du Rocher 75008 PARIS

COMPTES ANNUELS

DE

L'EXERCICE

2021

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

ACTIF au 31 Décembre 2021

	BRUT	AMORT - PROV	MONTANTS N	MONTANTS N-1	
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	646 274	21 895	624 379	635 832
	Frais d'établissement	51 352	20 541	30 811	41 082
	Frais de recherche & de développement				
	Concessions, brevets & droits similaires				
	Autres immobilisations incorporelles	50 999	1 354	49 645	50 827
	Immobilisations incorporelles en cours	543 922		543 922	543 922
	Immobilisations corporelles	14 178 890	91 363	14 087 527	7 559 861
	Terrains	274 992		274 992	
	Agencements & aménagements des terrains	37 032	467	36 565	
	Constructions & leurs agencements, Aménagements	8 621 904	90 896	8 531 008	
	Installations techniques, matériel & outillage				
	Installations générales, Agencements divers				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations corporelles en cours	5 244 962		5 244 962	7 559 114
	Avances et acomptes	0	0	0	747
	Immobilisations financières	0	0		
	Participations & Créances rattachées				
Autres immobilisations financières					
TOTAL de l'Actif Immobilisé	14 825 164	113 258	14 711 906	8 195 693	
Comptes de liaison					
Actif Circulant	Stocks et en cours	0	0		
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances	1 349 881	0	1 349 881	1 451 774
	Redevables, usagers & comptes rattachés	97 066		97 066	
	Autres créances	1 252 815		1 252 815	1 451 774
	Valeurs mobilières de placement	1 004 187		1 004 187	1 003 613
	Disponibilités	5 574 741		5 574 741	1 169 523
	Charges constatées d'avance	3 600		3 600	0
	TOTAL de l'Actif Circulant	7 932 410	0	7 932 410	3 624 911
TOTAL de l'Actif	22 757 573	113 258	22 644 316	11 820 603	

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

PASSIF au 31 Décembre 2021

		MONTANTS N	MONTANTS N-1
Fonds Propres	Capital social	7 667 770	4 784 650
	Prime d'émission	72 078	0
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Report à nouveau	-68 342	-34 644
	Résultat de l'exercice	-96 199	-33 698
	Subventions d'investissement	1 805 000	1 810 000
	Subventions	1 810 000	1 810 000
	Amortissements des subventions	-5 000	
	Provisions réglementées		
TOTAL des Fonds Propres		9 380 308	6 526 308
Comptes de liaison		0	0
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Provisions pour fonds dédiés		
	TOTAL des Provisions		
Dettes	Emprunts & dettes auprès des étabts de crédits (1) (2)	12 194 065	4 809 130
	Emprunts & dettes financières divers (2)	19 418	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	426 309	32 731
	Dettes fiscales et sociales	459 778	1 419
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	164 432	451 015
	Autres dettes	7	0
	Redevables créditeurs		
	TOTAL des Dettes	13 264 008	5 294 295
Comptes de régularisation			
TOTAL du Passif		22 644 316	11 820 603

(1) Dont découverts bancaires

0

0

(2) Dont à plus d'un an

11 703 872

4 809 130

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN

COMPTE DE RESULTAT

	2021	2020
Ventes de produits finis & prestations de services		
Loyers	78 294	
Production stockée & déstockage de production		
Production immobilisée	12 260	3 615
Subventions d'exploitations & participations		
Autres produits de gestion courante		
Reprise amort & prov d'exploit, transferts charges		
Reprises des ressources affectées (fonds dédiés)		
Produits d'exploitation	90 555	3 615
Achats de marchandises		
Achats de matières premières & fournitures		
Achats d'autres approvisionnements		
Achats non stockés de matières & fournitures		
Services & extérieurs	46 723	22 641
Impôts, taxes & versements assimilés	9 163	67
Charges de personnel	22 015	6 487
Dotations aux amortissements & provisions	102 816	10 442
Engagements à réaliser sur ressources affectées		
Autres charges	1	1
Charges d'exploitation	180 717	39 637
RESULTAT D'EXPLOITATION	-90 162	-36 022
Produits financiers	575	2 324
Charges financières	11 611	
RESULTAT FINANCIER	-11 036	2 324
RESULTAT COURANT	-101 199	-33 698
Produits exceptionnels	5 000	
Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5 000	
Impôts sur les sociétés		
RESULTAT NET	-96 199	-33 698

FONCIERE SOLIDAIRE LEOPOLD BELLAN SCA
64 rue du Rocher
75008 PARIS

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS
AU 31/12/2021

PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES RETENUS POUR L'ELABORATION DES COMPTES

1. FAITS MAJEURS DE L'ANNEE 2021

Le 18 juin 2021, l'assemblée générale des actionnaires commanditaires et l'associé commandité ont approuvé une augmentation de capital d'un montant maximum de 3 200 000 €, à un prix d'émission de 10,25 € par action.

Cette augmentation de capital s'est réalisée en deux phases, une première avec maintien du droit préférentiel de souscription, à laquelle 11 actionnaires ont répondu pour un montant de 1 519 614 €, et une seconde sans droit préférentiel de souscription à laquelle 114 actionnaires ont répondu pour un montant de 1 435 584 €.

Au total l'augmentation de capital s'est élevée à 2 955 198 €, comprenant une prime d'émission de 72 078 €. Le capital social s'élève ainsi à 7 667 770 € à la clôture de l'exercice. 125 personnes, dont 120 particuliers, ont participé à cette augmentation de capital et accordé leur confiance à votre société et à la Fondation Léopold Bellan.

Le projet de Beaumont en Véron a été livré en octobre 2021, il 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.

Le projet de la Grande Bretèche a subi un nouveau retard et la livraison de l'Ehpad est attendue en septembre 2022.

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 2021 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 31/12/2021 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

La Ville de Tours et la Métropole de Tours se sont portées caution de deux emprunts PLS souscrits pour financer le projet de la Grande Bretèche. Le solde de ces deux emprunts au 31 décembre 2021 s'élève à 7 381 565 €.

6. INFORMATIONS RELATIVES A L'ACTIF DU BILAN

6.1 Actif Immobilisé

	Valeur début d'exercice	Augmentation par acquisitions	Variation par virements de poste	Diminution par sorties d'actifs (-)	Valeur fin d'exercice
Frais d'étab_Brut	51 352				51 352
Frais de recherche & de dvpt_Brut					
Concessions, brevets & droits similaires_Brut					
Autres_Brut	50 999				50 999
Immobilisations incorporelles en cours	543 922				543 922
Immobilisations incorporelles	646 274	0	0	0	646 274
Terrains		274 992			274 992
Agencements & aménagements des terrains_Brut		37 032			37 032
Constructions & leurs agencements, Aménagement_Brut		3 622 960	4 998 944		8 621 904
Installations techniq, matériel & outillage_Brut					
Installation générale, Agencements divers_Brut					
Autres_Brut					
Immobilisations corporelles en cours	7 559 114	2 684 792	-4 998 944		5 244 962
Avances et acomptes	747			-747	0
Immobilisations corporelles	7 559 861	6 619 776	0	-747	14 178 890
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Actif immobilisé	8 206 135	6 619 776	0	-747	14 825 164

Des frais financiers ont été capitalisés dans le prix de revient des immobilisations en cours pour un montant de 118 935 €.

	Valeur début d'exercice	Augmentation des amortissements	Variation par virements de poste	Diminution par sorties d'actifs (-)	Valeur fin d'exercice
Frais d'étab_Amort	10 270	10 270			20 541
Frais de recherche & de dvpt_Amort					
Concessions, brevets & droits similaires_Amort					
Autres_Amort	172	1 182			1 354
Immobilisations incorporelles	10 442	11 452	0	0	21 895
Agencements & aménagements des terrains_Amort		467			467
Constructions & leurs agencements, Aménagement_Amort		90 896			90 896
Installations techniq, matériel & outillage_Amort					
Installation générale, Agencements divers_Amort					
Autres_Amort					
Immobilisations corporelles	0	91 363	0	0	91 363
Autres immobilisations financières_Dépr					
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Actif immobilisé	10 442	102 816	0	0	113 258

6.2 Créances

	Valeur fin d'exercice	A un an au plus	A plus d'un an
ACTIF IMMOBILISE			
ACTIF CIRCULANT & COMPTES DE REGULARISATION	1 353 481	1 353 481	0
Redevables, usagers & comptes rattachés	97 066	97 066	
Autres créances	1 252 815	1 252 815	
Charges constatées d'avance	3 600	3 600	
TOTAL CREANCES	1 353 481	1 353 481	0

Au 31 décembre 2021, les créances comprennent principalement une créance de TVA (1 252 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 CA _ Résultat N-1	RESULTAT	Augmentation subventions, provisions & réserves	Diminution par reprises	Valeur fin d'exercice
Capital social	4 784 650	0	0	2 883 120	0	7 667 770
Prime d'émission	0	0	0	72 078	0	72 078
Réserves						
Report à nouveau	-34 644	-33 698				-68 342
Résultat de l'exercice	-33 698	33 698	-96 199			-96 199
Fonds associatifs pouvant être repris	0					0
Subventions	1 810 000					1 810 000
Amortissements des subventions					-5 000	-5 000
Subventions d'investissement	1 810 000				-5 000	1 805 000
Provisions réglementées						
Fonds Propres	6 526 308	0	-96 199	2 955 198	-5 000	9 380 308

L'augmentation du capital social résulte de la décision de l'AGE des actionnaires commanditaires du 18 juin 2021 et de la décision de l'associé commandité du 28 octobre et du 4 novembre 2021.

7.2 Dettes

	Valeur début d'exercice	Augmentation	Variation de BFR	Diminution	Valeur fin d'exercice
Emprunts & dettes auprès des étabts de crédits	4 809 130	7 690 870		-305 935	12 194 065
Emprunts & dettes financières divers		19 418			19 418
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 731		393 578		426 309
Dettes fiscales et sociales	1 419		458 359		459 778
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	451 015		-286 583		164 432
Autres dettes	0		7		7
Redevables créditeurs					
TOTAL DES DETTES	5 294 295	7 710 288	565 360	-305 935	13 264 008

	Valeur fin d'exercice	A un an au plus	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans
A CARACTERE FINANCIER	12 213 483	509 611	2 006 609	9 697 263
Emprunts & dettes auprès des étabts de crédits	12 194 065	490 193	2 006 609	9 697 263
Emprunts & dettes financières divers	19 418	19 418		
PASSIF CIRCULANT & COMPTES DE REGULARISATION	1 050 526	1 050 526	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	426 309	426 309		
Dettes fiscales et sociales	459 778	459 778		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	164 432	164 432		
Autres dettes	7	7		
Redevables créditeurs				
Comptes de régularisation				
TOTAL DETTES	13 264 008	1 560 136	2 006 609	9 697 263