

|                                   |
|-----------------------------------|
| RCS : PARIS<br>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 : 2007 B 09885<br>Numéro SIREN : 497 896 530<br>Nom ou dénomination : 49-53 CE SAS |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 20/10/2020 sous le numéro de dépôt 87603

## DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 20-10-2020

N° DE DEPOT : 087603

N° GESTION : 2007B09885

N° SIREN : 497896530

DENOMINATION : 49-53 CE SAS

ADRESSE : 23 Rue François 1er 75008 Paris

MILLESIME : 2019



**49-53 CE**

Exercice clos le 31 décembre 2019

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

ERNST & YOUNG Audit



## 49-53 CE

Exercice clos le 31 décembre 2019

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

A l'Associé Unique de la société 49-53 CE,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 49-53 CE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 31 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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<sup>er</sup> janvier 2019 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

## 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 président arrêté le 31 mai 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé unique appelé à statuer sur les comptes.

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. 441-4 du Code de commerce.

## 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 président.

## 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 30 juillet 2020

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

Jean-Philippe Bertin

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JP Bertin', written over a light blue rectangular background.

# COMPTES ANNUELS

2019

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

**SAS 49-53 CE**

23 rue François 1er  
75008 PARIS  
Siren : 497896530



Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes  
inscrite au tableau de l'ordre de PARIS

75012 PARIS

Tel : 01.49.29.55.10



## Sommaire

### 1. Comptes annuels et Annexe

#### Comptes annuels

*Bilan actif*

*Bilan passif*

*Compte de résultat*

*Compte de résultat (suite)*

#### Annexe

*Règles et méthodes comptables*

*Notes sur le bilan*

*Notes sur le compte de résultat*

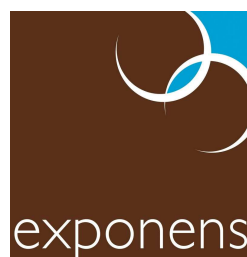
*Autres informations*

**PLAQUETTE EXPONENS**

**2019**

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Comptes annuels



Bilan actif

|                                                                | Brut       | Amortissement<br>Dépréciations | Net<br>31/12/2019 | Net<br>31/12/2018 |
|----------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capital souscrit non appelé                                    |            |                                |                   |                   |
| ACTIF IMMOBILISE                                               |            |                                |                   |                   |
| Immobilisations incorporelles                                  |            |                                |                   |                   |
| Frais d'établissement                                          |            |                                |                   |                   |
| Frais de recherche et de développement                         |            |                                |                   |                   |
| Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires |            |                                |                   |                   |
| Fonds commercial (1)                                           |            |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations incorporelles                           |            |                                |                   |                   |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles          |            |                                |                   |                   |
| Immobilisations corporelles                                    |            |                                |                   |                   |
| Terrains                                                       |            |                                |                   |                   |
| Constructions                                                  |            |                                |                   |                   |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels    |            |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations corporelles                             |            |                                |                   |                   |
| Immobilisations corporelles en cours                           |            |                                |                   |                   |
| Avances et acomptes                                            |            |                                |                   |                   |
| Immobilisations financières (2)                                |            |                                |                   |                   |
| Participations (mise en équivalence)                           |            |                                |                   |                   |
| Autres participations                                          | 7 402 694  |                                | 7 402 694         | 7 402 694         |
| Créances rattachées aux participations                         |            |                                |                   |                   |
| Autres titres immobilisés                                      |            |                                |                   |                   |
| Prêts                                                          |            |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations financières                             | 77 416 941 |                                | 77 416 941        | 77 416 941        |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISE                                         | 84 819 635 |                                | 84 819 635        | 84 819 635        |
| ACTIF CIRCULANT                                                |            |                                |                   |                   |
| Stocks et en-cours                                             |            |                                |                   |                   |
| Matières premières et autres approvisionnements                |            |                                |                   |                   |
| En-cours de production (biens et services)                     |            |                                |                   |                   |
| Produits intermédiaires et finis                               |            |                                |                   |                   |
| Marchandises                                                   |            |                                |                   |                   |
| Avances et acomptes versés sur commandes                       |            |                                |                   |                   |
| Créances (3)                                                   |            |                                |                   |                   |
| Clients et comptes rattachés                                   |            |                                |                   |                   |
| Autres créances                                                | 913        |                                | 913               | 95 370            |
| Capital souscrit et appelé, non versé                          |            |                                |                   |                   |
| Divers                                                         |            |                                |                   |                   |
| Valeurs mobilières de placement                                |            |                                |                   |                   |
| Disponibilités                                                 | 6 950 241  |                                | 6 950 241         | 7 300 627         |
| Charges constatées d'avance (3)                                |            |                                |                   |                   |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT                                          | 6 951 154  |                                | 6 951 154         | 7 395 998         |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler                            |            |                                |                   |                   |
| Primes de remboursement des obligations                        |            |                                |                   |                   |
| Ecarts de conversion actif                                     |            |                                |                   |                   |
| TOTAL GENERAL                                                  | 91 770 789 |                                | 91 770 789        | 92 215 633        |
| (1) Dont droit au bail                                         |            |                                |                   |                   |
| (2) Dont à moins d'un an (brut)                                |            |                                |                   |                   |
| (3) Dont à plus d'un an (brut)                                 |            |                                |                   |                   |

Bilan passif

|                                                                        | 31/12/2019         | 31/12/2018         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                                |                    |                    |
| Capital                                                                | 37 000             | 37 000             |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...                            |                    |                    |
| Ecart de réévaluation                                                  |                    |                    |
| Réserve légale                                                         |                    |                    |
| Réserves statutaires ou contractuelles                                 |                    |                    |
| Réserves réglementées                                                  |                    |                    |
| Autres réserves                                                        |                    |                    |
| Report à nouveau                                                       | -39 733 805        | -42 175 609        |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                      | <b>2 463 729</b>   | <b>2 441 804</b>   |
| Subventions d'investissement                                           |                    |                    |
| Provisions réglementées                                                |                    |                    |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                                          | <b>-37 233 077</b> | <b>-39 696 805</b> |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                            |                    |                    |
| Produits des émissions de titres participatifs                         |                    |                    |
| Avances conditionnées                                                  |                    |                    |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>                                      |                    |                    |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                              |                    |                    |
| Provisions pour risques                                                |                    |                    |
| Provisions pour charges                                                |                    |                    |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                        |                    |                    |
| <b>DETTES (1)</b>                                                      |                    |                    |
| Emprunts obligataires convertibles                                     |                    |                    |
| Autres emprunts obligataires                                           |                    |                    |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)             | 33 644 887         | 44 577 197         |
| Emprunts et dettes financières diverses (3)                            | 95 344 969         | 87 315 403         |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                       |                    |                    |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 14 010             | 19 838             |
| Dettes fiscales et sociales                                            |                    |                    |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                        |                    |                    |
| Autres dettes                                                          |                    |                    |
| Produits constatés d'avance (1)                                        |                    |                    |
| <b>TOTAL DETTES</b>                                                    | <b>129 003 866</b> | <b>131 912 438</b> |
| Ecarts de conversion passif                                            |                    |                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                   | <b>91 770 789</b>  | <b>92 215 633</b>  |
| (1) Dont à plus d'un an (a)                                            | 113 791 904        | 117 408 934        |
| (1) Dont à moins d'un an (a)                                           | 15 211 962         | 14 503 504         |
| (2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque             |                    |                    |
| (3) Dont emprunts participatifs                                        |                    |                    |
| (a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours |                    |                    |

Compte de résultat

|                                                                    | 31/12/2019       | 31/12/2018       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits d'exploitation (1)</b>                                 |                  |                  |
| Ventes de marchandises                                             |                  |                  |
| Production vendue (biens)                                          |                  |                  |
| Production vendue (services)                                       |                  |                  |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                      |                  |                  |
| Dont à l'exportation                                               |                  |                  |
| Production stockée                                                 |                  |                  |
| Production immobilisée                                             |                  |                  |
| Subventions d'exploitation                                         |                  |                  |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges |                  |                  |
| Autres produits                                                    |                  |                  |
| <b>Total I</b>                                                     |                  |                  |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                  |                  |                  |
| Achats de marchandises                                             |                  |                  |
| Variations de stock                                                |                  |                  |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements          |                  |                  |
| Variations de stock                                                |                  |                  |
| Autres achats et charges externes (a)                              | 24 235           | 28 141           |
| Impôts, taxes et versements assimilés                              |                  | 76               |
| Salaires et traitements                                            |                  |                  |
| Charges sociales                                                   |                  |                  |
| Dotations aux amortissements et dépréciations :                    |                  |                  |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements               |                  |                  |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                |                  |                  |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                |                  |                  |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions               |                  |                  |
| Autres charges                                                     |                  | 60               |
| <b>Total II</b>                                                    | <b>24 235</b>    | <b>28 278</b>    |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                              | <b>-24 235</b>   | <b>-28 278</b>   |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>    |                  |                  |
| <b>Bénéfice attribué ou perte transférée III</b>                   |                  |                  |
| <b>Perte supportée ou bénéfice transféré IV</b>                    |                  |                  |
| <b>Produits financiers</b>                                         |                  |                  |
| De participation (3)                                               | 6 653 007        | 6 515 839        |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)  |                  |                  |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                          |                  | 82 660           |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges  |                  |                  |
| Différences positives de change                                    |                  |                  |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement      |                  |                  |
| <b>Total V</b>                                                     | <b>6 653 007</b> | <b>6 598 499</b> |
| <b>Charges financières</b>                                         |                  |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions  |                  |                  |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                 | 3 421 175        | 3 528 431        |
| Différences négatives de change                                    |                  |                  |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement     |                  |                  |
| <b>Total VI</b>                                                    | <b>3 421 175</b> | <b>3 528 431</b> |
| <b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                   | <b>3 231 832</b> | <b>3 070 068</b> |
| <b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>            | <b>3 207 598</b> | <b>3 041 791</b> |

Compte de résultat (suite)

|                                                                   | 31/12/2019       | 31/12/2018       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>                                     |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                         |                  |                  |
| Sur opérations en capital                                         |                  |                  |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges  |                  |                  |
| <b>Total produits exceptionnels (VII)</b>                         |                  |                  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                    |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                         |                  |                  |
| Sur opérations en capital                                         |                  |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions |                  |                  |
| <b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>                       |                  |                  |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                           |                  |                  |
| Participation des salariés aux résultats (IX)                     |                  |                  |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                      | 743 869          | 599 987          |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                           | <b>6 653 007</b> | <b>6 598 499</b> |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                     | <b>4 189 279</b> | <b>4 156 695</b> |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                          | <b>2 463 729</b> | <b>2 441 804</b> |
| (a) Y compris :                                                   |                  |                  |
| - Redevances de crédit-bail mobilier                              |                  |                  |
| - Redevances de crédit-bail immobilier                            |                  |                  |
| (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs            |                  |                  |
| (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs            |                  |                  |
| (3) Dont produits concernant les entités liées                    | 6 653 007        | 6 598 499        |
| (4) Dont intérêts concernant les entités liées                    | 2 338 530        | 2 142 570        |

# PLAQUETTE EXPONENS

2019

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Annexe



## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 49-53 CE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 91 770 789 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 463 729 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2019 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 ainsi que par le règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

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

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### Titres de participations

Les titres de participation sont inscrits à leur coût d'acquisition.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de leur valeur d'utilité, déterminée notamment par référence à l'actif net réévalué de la filiale tenant compte de l'évaluation de l'ensemble immobilier sous-jacent.

Une provision pour dépréciation est constituée à la clôture de l'exercice lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable.

Aucune dépréciation n'a été comptabilisée à la clôture.

### Mali technique

Conformément aux dispositions du règlement ANC 2015-06, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016, le mali technique doit être comptabilisé au bilan par catégorie d'actifs en autres immobilisations corporelles, incorporelles, financières ou dans un compte d'actif circulant selon son affectation aux plus-values latentes sur les actifs sous-jacents apportés (PCG art. 745-5 et 745-6).

Le mali technique de fusion doit être affecté en priorité aux actifs identifiables apportés dont la valeur réelle peut être estimée de manière fiable. L'affectation du mali technique à ces actifs repose sur l'existence de plus-values pouvant être estimées de manière fiable.

Le mali technique est amorti ou rapporté au résultat selon les mêmes règles et dans les mêmes conditions que les actifs sous-jacents auxquels il est affecté.

# Règles et méthodes comptables

## Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## Dettes Financières

Les emprunts et autres passifs porteurs d'intérêts sont comptabilisés à leur valeur nominale de remboursement.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

|                                                                          | Au début d'exercice | Augmentation | Diminution | En fin d'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              |                     |              |            |                   |
| - Fonds commercial                                                       |                     |              |            |                   |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          |                     |              |            |                   |
| Immobilisations incorporelles                                            |                     |              |            |                   |
| - Terrains                                                               |                     |              |            |                   |
| - Constructions sur sol propre                                           |                     |              |            |                   |
| - Constructions sur sol d'autrui                                         |                     |              |            |                   |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions |                     |              |            |                   |
| - Installations techniques, matériel et outillage industriels            |                     |              |            |                   |
| - Installations générales, agencements aménagements divers               |                     |              |            |                   |
| - Matériel de transport                                                  |                     |              |            |                   |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                           |                     |              |            |                   |
| - Emballages récupérables et divers                                      |                     |              |            |                   |
| - Immobilisations corporelles en cours                                   |                     |              |            |                   |
| - Avances et acomptes                                                    |                     |              |            |                   |
| Immobilisations corporelles                                              |                     |              |            |                   |
| - Participations évaluées par mise en équivalence                        |                     |              |            |                   |
| - Autres participations                                                  | 7 402 694           |              |            | 7 402 694         |
| - Autres titres immobilisés                                              |                     |              |            |                   |
| - Prêts et autres immobilisations financières                            | 77 416 941          |              |            | 77 416 941        |
| Immobilisations financières                                              | 84 819 635          |              |            | 84 819 635        |
| ACTIF IMMOBILISE                                                         | 84 819 635          |              |            | 84 819 635        |
|                                                                          |                     |              |            |                   |

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Suivi du mali technique :

Le mali technique constaté suite à la dissolution sans liquidation de la SAS 53 avenue des Champs Elysées, réalisée en 2012, représentant un montant de 77 416 941 €, a été intégralement affecté aux titres de participation (SNC CITEFI).

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

|                                                 | Capital   | Capitaux<br>propres<br>(autres que le<br>capital) | Quote-part<br>du capital<br>détenue | Résultat<br>du dernier<br>exercice clos |
|-------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| - Filiales<br>(détenues à + 50 %)               |           |                                                   |                                     |                                         |
| SNC CITEFI 75008 PARIS                          | 2 901 510 | 7 858 563                                         | 100,00                              | 7 414 988                               |
| - Participations<br>(détenues entre 10 et 50% ) |           |                                                   |                                     |                                         |

Renseignements globaux sur toutes les filiales

|                                                 | Valeur<br>comptable<br>Brute | Valeur<br>comptable<br>Nette | Montant des<br>prêts et<br>avances | Cautions et<br>avals | Dividendes<br>encaissés |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| - Filiales<br>(détenues à + 50 %)               | 7 402 694                    | 7 402 694                    |                                    |                      | 6 653 007               |
| - Participations<br>(détenues entre 10 et 50% ) |                              |                              |                                    |                      |                         |
| - Autres filiales françaises                    |                              |                              |                                    |                      |                         |
| - Autres filiales étrangères                    |                              |                              |                                    |                      |                         |
| - Autres participations françaises              |                              |                              |                                    |                      |                         |
| - Autres participations étrangères              |                              |                              |                                    |                      |                         |

Le montant porté dans la colonne "dividendes encaissés" correspond à l'affectation du résultat comptable réalisé en 2018 par la SNC CITEFI à son associé.

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 77 417 854 euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

|                                          | Montant brut | Echéances à moins d'un an | Echéances à plus d'un an |
|------------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------|
| Créances de l'actif immobilisé :         |              |                           |                          |
| Créances rattachées à des participations |              |                           |                          |
| Prêts                                    |              |                           |                          |
| Autres                                   | 77 416 941   |                           | 77 416 941               |
| Créances de l'actif circulant :          |              |                           |                          |
| Créances Clients et Comptes rattachés    |              |                           |                          |
| Autres                                   | 913          | 913                       |                          |
| Capital souscrit - appelé, non versé     |              |                           |                          |
| Charges constatées d'avance              |              |                           |                          |
| Total                                    | 77 417 854   | 913                       | 77 416 941               |
| Prêts accordés en cours d'exercice       |              |                           |                          |
| Prêts récupérés en cours d'exercice      |              |                           |                          |

Le montant du mali technique affecté aux titres de participations apparaît sur la ligne "autres immobilisations financières".

Capitaux Propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 37 000,00 euros décomposé en 3 700 titres d'une valeur nominale de 10,00 euros.

|                                                           | Nombre | Valeur nominale |
|-----------------------------------------------------------|--------|-----------------|
| Titres composant le capital social au début de l'exercice | 3 700  | 10,00           |
| Titres émis pendant l'exercice                            |        |                 |
| Titres remboursés pendant l'exercice                      |        |                 |
| Titres composant le capital social à la fin de l'exercice | 3 700  | 10,00           |

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 28/06/2019.

| Montant                                  |             |
|------------------------------------------|-------------|
| Report à Nouveau de l'exercice précédent | -42 175 609 |
| Résultat de l'exercice précédent         | 2 441 804   |
| Prélèvements sur les réserves            |             |
| Total des origines                       | -39 733 805 |
| Affectations aux réserves                |             |
| Distributions                            |             |
| Autres répartitions                      |             |
| Report à Nouveau                         | -39 733 805 |
| Total des affectations                   | -39 733 805 |

Tableau de variation des capitaux propres

|                             | Solde au<br>01/01/2019 | Affectation<br>des résultats | Augmentations | Diminutions | Solde au<br>31/12/2019 |
|-----------------------------|------------------------|------------------------------|---------------|-------------|------------------------|
| Capital                     | 37 000                 |                              |               |             | 37 000                 |
| Primes d'émission           |                        |                              |               |             |                        |
| Ecarts de réévaluation      |                        |                              |               |             |                        |
| Réserve légale              |                        |                              |               |             |                        |
| Réserves générales          |                        |                              |               |             |                        |
| Réserves réglementées       |                        |                              |               |             |                        |
| Report à Nouveau            | -42 175 609            | 2 441 804                    |               | -2 441 804  | -39 733 805            |
| Résultat de l'exercice      | 2 441 804              | -2 441 804                   | 2 463 729     | 2 441 804   | 2 463 729              |
| Dividendes                  |                        |                              |               |             |                        |
| Subvention d'investissement |                        |                              |               |             |                        |
| Provisions réglementées     |                        |                              |               |             |                        |
| Total Capitaux Propres      | -39 696 805            |                              | 2 463 729     |             | -37 233 077            |

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 129 003 866 euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

|                                                                   | Montant brut | Echéances à moins d'un an | Echéances à plus d'un an | Echéances à plus de 5 ans |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles (*)                            |              |                           |                          |                           |
| Autres emprunts obligataires (*)                                  |              |                           |                          |                           |
| Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont : |              |                           |                          |                           |
| - à 1 an au maximum à l'origine                                   |              |                           |                          |                           |
| - à plus de 1 an à l'origine                                      | 33 644 887   | 11 232 701                | 22 412 186               |                           |
| Emprunts et dettes financières divers (*)                         | 95 168 888   | 3 789 170                 |                          | 91 379 718                |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                          | 14 010       | 14 010                    |                          |                           |
| Dettes fiscales et sociales                                       |              |                           |                          |                           |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                   |              |                           |                          |                           |
| Autres dettes (**)                                                | 176 081      | 176 081                   |                          |                           |
| Produits constatés d'avance                                       |              |                           |                          |                           |
| Total                                                             | 129 003 866  | 15 211 962                | 22 412 186               | 91 379 718                |
| (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice                        | 13 453 114   |                           |                          |                           |
| (*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :                     | 16 769 753   |                           |                          |                           |
| (**) Dont envers Groupe et associés                               | 176 081      |                           |                          |                           |

Charges à payer

|                                | Montant   |
|--------------------------------|-----------|
| Fournisseur FNP                | 12 276    |
| Intérêts courus s/empr AZOLLA  | 787 885   |
| Int. courus prêt 53 ce holding | 3 001 285 |
| Total                          | 3 801 446 |

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 8 658 euros

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 2 338 530 euros

Montant compris dans les produits financiers : 6 653 007 euros

Résultat financier

|                                                                          | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Produits financiers de participation                                     | 6 653 007  | 6 515 839  |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé |            |            |
| Autres intérêts et produits assimilés                                    |            | 82 660     |
| Reprises sur provisions et transferts de charge                          |            |            |
| Différences positives de change                                          |            |            |
| Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement             |            |            |
| Total des produits financiers                                            | 6 653 007  | 6 598 499  |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                   |            |            |
| Intérêts et charges assimilées                                           | 3 421 175  | 3 528 431  |
| Différences négatives de change                                          |            |            |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement           |            |            |
| Total des charges financières                                            | 3 421 175  | 3 528 431  |
| Résultat financier                                                       | 3 231 832  | 3 070 068  |

Parties liées

Aucune transaction avec les parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

Notes sur le compte de résultat

Résultat et impôts sur les bénéfices

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés valorisé à 28 % à hauteur de 500 000 € et 31 % au-delà, fait ressortir une dette future d'impôt d'un montant de 21 382 739 euros. Ce montant ne tient pas compte d'un éventuel paiement de la contribution sociale sur les bénéfices.

| Montant                                                               |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| Accroissements de la dette future d'impôt                             |            |
| Liés aux amortissements dérogatoires                                  |            |
| Liés aux provisions pour hausse des prix                              |            |
| Liés aux plus-values à réintégrer                                     |            |
| Liés à d'autres éléments                                              |            |
| Mali technique non déductible comptablement                           | 77 416 941 |
| A. Total des bases concourrant à augmenter la dette future            | 77 416 941 |
| Allègements de la dette future d'impôt                                |            |
| Liés aux provisions pour congés payés                                 |            |
| Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice  |            |
| Liés à d'autres éléments                                              |            |
| B. Total des bases concourrant à diminuer la dette future             |            |
| C. Déficits reportables                                               | 8 391 976  |
| D. Moins-values à long terme                                          |            |
| Estimation du montant de la dette future d'impôt                      | 21 382 739 |
| Impôt valorisé au taux de 28 % à hauteur de 500 000 € et 31 % au-delà |            |

Les déficits reportables correspondent aux déficits comme si la société était imposée séparément et se ventilent comme suit :

- Déficit pré-intégration fiscale : 8 391 976 € ;
- Déficit né pendant la période d'intégration fiscale : 0 €.

## Notes sur le compte de résultat

### Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2016, la société SAS 49-53 CE est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SASU 53 CE HOLDING.

### Convention de répartition de l'impôt sur les sociétés

La convention d'intégration fiscale réglant la répartition des impôts au sein du groupe prévoit que les charges d'impôts sont supportées par les sociétés intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale et calculées sur le résultat fiscal propre. Les économies d'impôt réalisées par le groupe sont conservées par la société mère et considérées comme un gain immédiat de l'exercice.

Le résultat fiscal du groupe au 31/12/2019 est bénéficiaire pour un montant de 1 511 916 Euros, engendrant une charge d'impôt de 453 694 Euros enregistrée dans les comptes de la société mère, la SAS 53 CE Holding.

Le résultat fiscal après imputation des déficits de la société au 31/12/2019 déterminé comme si elle était imposée séparément est bénéficiaire pour un montant de 2 447 964 Euros.

La charge d'impôt comptabilisée au titre du résultat fiscal déterminé comme si la société était imposée séparément représente un montant de 743 869 Euros.

## Autres informations

### Evènements postérieurs à la clôture

Compte tenu de la crise sanitaire liée au Covid 19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence, les activités de la société pourraient se trouver affectées.

Mais au regard du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, l'entreprise n'est pas en mesure de chiffrer l'impact de la crise sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat. L'entreprise a toutefois mis en action un plan de continuation de l'activité et estime que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause.

### Comparabilité des exercices

La durée du présent exercice étant identique à celle de l'exercice précédent, la comparaison des comptes des deux exercices est donc possible.

Le bilan et le compte de résultat se présentent sous une forme identique à celle de l'exercice clos au 31/12/2018.

Les comptes ont été établis selon les mêmes principes et méthodes que l'exercice précédent.

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

|                                                                                                                                                                                                                                             | Montant en euros |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Effets escomptés non échus                                                                                                                                                                                                                  |                  |
| Avals et cautions                                                                                                                                                                                                                           |                  |
| Engagements en matière de pensions                                                                                                                                                                                                          |                  |
| Engagements de crédit-bail mobilier                                                                                                                                                                                                         |                  |
| Engagements de crédit-bail immobilier                                                                                                                                                                                                       |                  |
| A la sûreté et garantie du remboursement de l'emprunt bancaire, en principal, intérêts, indemnités, pénalités, frais et accessoires, la société a constitué un nantissement de 1er rang de la totalité des parts sociales de la SNC CITEFI. |                  |
| Autres engagements donnés                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| Total                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| Dont concernant :                                                                                                                                                                                                                           |                  |
| Les dirigeants                                                                                                                                                                                                                              |                  |
| Les filiales                                                                                                                                                                                                                                |                  |
| Les participations                                                                                                                                                                                                                          |                  |
| Les autres entreprises liées                                                                                                                                                                                                                |                  |
| Engagements assortis de suretés réelles                                                                                                                                                                                                     |                  |

Emprunt bancaire :

Un emprunt a été contracté auprès de la banque Qatar National Banque Saq (QNB) pour un montant de 76 500 K€. Cet emprunt sera remboursé mensuellement sur 7 ans au taux de 2.70%.

Emprunt intragroupe :

Un prêt intragroupe pour un montant de total de 50 000 K€ a été signé avec la société Holding. La date d'échéance du prêt est le 08/12/2030. Au 31/12/2019, 52 465 K€ ont été débloqués.

## 49-53 CE SAS

Société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros

Siège social : 23, rue François 1er - 75008 Paris

497 896 530 RCS Paris

---

### PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2020

---

L'an deux mille vingt,

Le trente septembre,

La société **53 CE HOLDING**, société par actions simplifiée au capital de 12.001.000 euros, dont le siège social est situé 23, rue François 1er, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 814 875 209, représentée par son Président, la société French Properties Management, elle-même représentée par Monsieur Gilles de Boissieu,

associé unique de la société 49-53 CE (la « **Société** »),

Après avoir constaté que la société Ernst & Young Audit, commissaire aux comptes titulaire, a été régulièrement avisée des présentes décisions,

A pris des décisions relatives à l'ordre du jour suivant :

- Présentation du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Conventions réglementées.

#### PREMIÈRE DÉCISION

L'associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et du rapport général du commissaire aux comptes,

approuve le rapport de gestion et les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2019, tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, et qui font ressortir un bénéfice net comptable de 2.463.729 euros,

donne quitus au Président de sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

## DEUXIÈME DÉCISION

L'associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, décide d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2019, soit un bénéfice net comptable de 2.463.729 euros, intégralement au compte "Report à nouveau" lequel, à l'issue de cette affectation, s'élève à la somme de (37.270.076) euros.

Par ailleurs, l'associé unique prend acte, conformément à l'article 243 *bis* du Code Général des Impôts, que la Société n'a pas distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices.

## TROISIÈME DÉCISION

L'associé unique prend acte qu'au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2019, la Société n'a pas conclu de conventions réglementées relevant de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

## QUATRIÈME DÉCISION

L'associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité et autres qu'il appartiendra.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal, lequel, après lecture, a été signé par l'associé unique et par le Président.

*Le présent procès-verbal est signé par voie de signature électronique au moyen du procédé DocuSign, lequel permet, conformément aux stipulations des articles 1366 et 1367 du Code civil, une identification fiable de l'auteur de la signature électronique.*



**53 CE HOLDING**

Représentée par son Président, French Properties Management, elle-même représentée par Monsieur Gilles de Boissieu  
**Associé unique**



**FRENCH PROPERTIES MANAGEMENT**

Représentée par Monsieur Gilles de Boissieu  
**Président**



## **49-53 CE**

Exercice clos le 31 décembre 2019

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

ERNST & YOUNG Audit



## 49-53 CE

Exercice clos le 31 décembre 2019

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

A l'Associé Unique de la société 49-53 CE,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 49-53 CE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 31 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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<sup>er</sup> janvier 2019 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

## 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 président arrêté le 31 mai 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé unique appelé à statuer sur les comptes.

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. 441-4 du Code de commerce.

## 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 président.

## 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 30 juillet 2020

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

Jean-Philippe Bertin

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JP Bertin', written over a faint, large, stylized 'EY' watermark.

# COMPTES ANNUELS

2019

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

**SAS 49-53 CE**

23 rue François 1er  
75008 PARIS  
Siren : 497896530



Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes  
inscrite au tableau de l'ordre de PARIS

75012 PARIS

Tel : 01.49.29.55.10



## Sommaire

### 1. Comptes annuels et Annexe

#### Comptes annuels

*Bilan actif*

*Bilan passif*

*Compte de résultat*

*Compte de résultat (suite)*

#### Annexe

*Règles et méthodes comptables*

*Notes sur le bilan*

*Notes sur le compte de résultat*

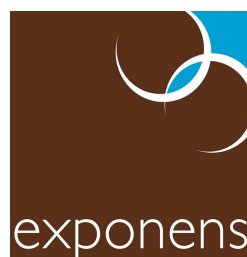
*Autres informations*

**PLAQUETTE EXPONENS**

**2019**

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Comptes annuels



Bilan actif

|                                                                | Brut              | Amortissement<br>Dépréciations | Net<br>31/12/2019 | Net<br>31/12/2018 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capital souscrit non appelé                                    |                   |                                |                   |                   |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                        |                   |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                           |                   |                                |                   |                   |
| Frais d'établissement                                          |                   |                                |                   |                   |
| Frais de recherche et de développement                         |                   |                                |                   |                   |
| Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires |                   |                                |                   |                   |
| Fonds commercial (1)                                           |                   |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations incorporelles                           |                   |                                |                   |                   |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles          |                   |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                             |                   |                                |                   |                   |
| Terrains                                                       |                   |                                |                   |                   |
| Constructions                                                  |                   |                                |                   |                   |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels    |                   |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations corporelles                             |                   |                                |                   |                   |
| Immobilisations corporelles en cours                           |                   |                                |                   |                   |
| Avances et acomptes                                            |                   |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations financières (2)</b>                         |                   |                                |                   |                   |
| Participations (mise en équivalence)                           |                   |                                |                   |                   |
| Autres participations                                          | 7 402 694         |                                | 7 402 694         | 7 402 694         |
| Créances rattachées aux participations                         |                   |                                |                   |                   |
| Autres titres immobilisés                                      |                   |                                |                   |                   |
| Prêts                                                          |                   |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations financières                             | 77 416 941        |                                | 77 416 941        | 77 416 941        |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>                                  | <b>84 819 635</b> |                                | <b>84 819 635</b> | <b>84 819 635</b> |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                         |                   |                                |                   |                   |
| <b>Stocks et en-cours</b>                                      |                   |                                |                   |                   |
| Matières premières et autres approvisionnements                |                   |                                |                   |                   |
| En-cours de production (biens et services)                     |                   |                                |                   |                   |
| Produits intermédiaires et finis                               |                   |                                |                   |                   |
| Marchandises                                                   |                   |                                |                   |                   |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>                |                   |                                |                   |                   |
| <b>Créances (3)</b>                                            |                   |                                |                   |                   |
| Clients et comptes rattachés                                   |                   |                                |                   |                   |
| Autres créances                                                | 913               |                                | 913               | 95 370            |
| Capital souscrit et appelé, non versé                          |                   |                                |                   |                   |
| <b>Divers</b>                                                  |                   |                                |                   |                   |
| Valeurs mobilières de placement                                |                   |                                |                   |                   |
| Disponibilités                                                 | 6 950 241         |                                | 6 950 241         | 7 300 627         |
| Charges constatées d'avance (3)                                |                   |                                |                   |                   |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>                                   | <b>6 951 154</b>  |                                | <b>6 951 154</b>  | <b>7 395 998</b>  |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler                            |                   |                                |                   |                   |
| Primes de remboursement des obligations                        |                   |                                |                   |                   |
| Ecarts de conversion actif                                     |                   |                                |                   |                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                           | <b>91 770 789</b> |                                | <b>91 770 789</b> | <b>92 215 633</b> |
| (1) Dont droit au bail                                         |                   |                                |                   |                   |
| (2) Dont à moins d'un an (brut)                                |                   |                                |                   |                   |
| (3) Dont à plus d'un an (brut)                                 |                   |                                |                   |                   |

Bilan passif

|                                                                        | 31/12/2019         | 31/12/2018         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                                |                    |                    |
| Capital                                                                | 37 000             | 37 000             |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...                            |                    |                    |
| Ecart de réévaluation                                                  |                    |                    |
| Réserve légale                                                         |                    |                    |
| Réserves statutaires ou contractuelles                                 |                    |                    |
| Réserves réglementées                                                  |                    |                    |
| Autres réserves                                                        |                    |                    |
| Report à nouveau                                                       | -39 733 805        | -42 175 609        |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                      | <b>2 463 729</b>   | <b>2 441 804</b>   |
| Subventions d'investissement                                           |                    |                    |
| Provisions réglementées                                                |                    |                    |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                                          | <b>-37 233 077</b> | <b>-39 696 805</b> |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                            |                    |                    |
| Produits des émissions de titres participatifs                         |                    |                    |
| Avances conditionnées                                                  |                    |                    |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>                                      |                    |                    |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                              |                    |                    |
| Provisions pour risques                                                |                    |                    |
| Provisions pour charges                                                |                    |                    |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                        |                    |                    |
| <b>DETTES (1)</b>                                                      |                    |                    |
| Emprunts obligataires convertibles                                     |                    |                    |
| Autres emprunts obligataires                                           |                    |                    |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)             | 33 644 887         | 44 577 197         |
| Emprunts et dettes financières diverses (3)                            | 95 344 969         | 87 315 403         |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                       |                    |                    |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 14 010             | 19 838             |
| Dettes fiscales et sociales                                            |                    |                    |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                        |                    |                    |
| Autres dettes                                                          |                    |                    |
| Produits constatés d'avance (1)                                        |                    |                    |
| <b>TOTAL DETTES</b>                                                    | <b>129 003 866</b> | <b>131 912 438</b> |
| Ecarts de conversion passif                                            |                    |                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                   | <b>91 770 789</b>  | <b>92 215 633</b>  |
| (1) Dont à plus d'un an (a)                                            | 113 791 904        | 117 408 934        |
| (1) Dont à moins d'un an (a)                                           | 15 211 962         | 14 503 504         |
| (2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque             |                    |                    |
| (3) Dont emprunts participatifs                                        |                    |                    |
| (a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours |                    |                    |

Compte de résultat

|                                                                    | 31/12/2019       | 31/12/2018       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits d'exploitation (1)</b>                                 |                  |                  |
| Ventes de marchandises                                             |                  |                  |
| Production vendue (biens)                                          |                  |                  |
| Production vendue (services)                                       |                  |                  |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                      |                  |                  |
| Dont à l'exportation                                               |                  |                  |
| Production stockée                                                 |                  |                  |
| Production immobilisée                                             |                  |                  |
| Subventions d'exploitation                                         |                  |                  |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges |                  |                  |
| Autres produits                                                    |                  |                  |
| <b>Total I</b>                                                     |                  |                  |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                  |                  |                  |
| Achats de marchandises                                             |                  |                  |
| Variations de stock                                                |                  |                  |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements          |                  |                  |
| Variations de stock                                                |                  |                  |
| Autres achats et charges externes (a)                              | 24 235           | 28 141           |
| Impôts, taxes et versements assimilés                              |                  | 76               |
| Salaires et traitements                                            |                  |                  |
| Charges sociales                                                   |                  |                  |
| Dotations aux amortissements et dépréciations :                    |                  |                  |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements               |                  |                  |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                |                  |                  |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                |                  |                  |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions               |                  |                  |
| Autres charges                                                     |                  | 60               |
| <b>Total II</b>                                                    | 24 235           | 28 278           |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                              | <b>-24 235</b>   | <b>-28 278</b>   |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>    |                  |                  |
| <b>Bénéfice attribué ou perte transférée III</b>                   |                  |                  |
| <b>Perte supportée ou bénéfice transféré IV</b>                    |                  |                  |
| <b>Produits financiers</b>                                         |                  |                  |
| De participation (3)                                               | 6 653 007        | 6 515 839        |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)  |                  |                  |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                          |                  | 82 660           |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges  |                  |                  |
| Différences positives de change                                    |                  |                  |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement      |                  |                  |
| <b>Total V</b>                                                     | <b>6 653 007</b> | <b>6 598 499</b> |
| <b>Charges financières</b>                                         |                  |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions  |                  |                  |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                 | 3 421 175        | 3 528 431        |
| Différences négatives de change                                    |                  |                  |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement     |                  |                  |
| <b>Total VI</b>                                                    | <b>3 421 175</b> | <b>3 528 431</b> |
| <b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                   | <b>3 231 832</b> | <b>3 070 068</b> |
| <b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>            | <b>3 207 598</b> | <b>3 041 791</b> |

Compte de résultat (suite)

|                                                                   | 31/12/2019       | 31/12/2018       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>                                     |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                         |                  |                  |
| Sur opérations en capital                                         |                  |                  |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges  |                  |                  |
| <b>Total produits exceptionnels (VII)</b>                         |                  |                  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                    |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                         |                  |                  |
| Sur opérations en capital                                         |                  |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions |                  |                  |
| <b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>                       |                  |                  |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                           |                  |                  |
| Participation des salariés aux résultats (IX)                     |                  |                  |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                      | 743 869          | 599 987          |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                           | <b>6 653 007</b> | <b>6 598 499</b> |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                     | <b>4 189 279</b> | <b>4 156 695</b> |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                          | <b>2 463 729</b> | <b>2 441 804</b> |
| (a) Y compris :                                                   |                  |                  |
| - Redevances de crédit-bail mobilier                              |                  |                  |
| - Redevances de crédit-bail immobilier                            |                  |                  |
| (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs            |                  |                  |
| (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs            |                  |                  |
| (3) Dont produits concernant les entités liées                    | 6 653 007        | 6 598 499        |
| (4) Dont intérêts concernant les entités liées                    | 2 338 530        | 2 142 570        |

# PLAQUETTE EXPONENS

2019

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Annexe



## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 49-53 CE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 91 770 789 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 463 729 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2019 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 ainsi que par le règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

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

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### Titres de participations

Les titres de participation sont inscrits à leur coût d'acquisition.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de leur valeur d'utilité, déterminée notamment par référence à l'actif net réévalué de la filiale tenant compte de l'évaluation de l'ensemble immobilier sous-jacent.

Une provision pour dépréciation est constituée à la clôture de l'exercice lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable.

Aucune dépréciation n'a été comptabilisée à la clôture.

### Mali technique

Conformément aux dispositions du règlement ANC 2015-06, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016, le mali technique doit être comptabilisé au bilan par catégorie d'actifs en autres immobilisations corporelles, incorporelles, financières ou dans un compte d'actif circulant selon son affectation aux plus-values latentes sur les actifs sous-jacents apportés (PCG art. 745-5 et 745-6).

Le mali technique de fusion doit être affecté en priorité aux actifs identifiables apportés dont la valeur réelle peut être estimée de manière fiable. L'affectation du mali technique à ces actifs repose sur l'existence de plus-values pouvant être estimées de manière fiable.

Le mali technique est amorti ou rapporté au résultat selon les mêmes règles et dans les mêmes conditions que les actifs sous-jacents auxquels il est affecté.

# Règles et méthodes comptables

## Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## Dettes Financières

Les emprunts et autres passifs porteurs d'intérêts sont comptabilisés à leur valeur nominale de remboursement.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

|                                                                          | Au début<br>d'exercice | Augmentation | Diminution | En fin<br>d'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|------------|----------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              |                        |              |            |                      |
| - Fonds commercial                                                       |                        |              |            |                      |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          |                        |              |            |                      |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     |                        |              |            |                      |
| - Terrains                                                               |                        |              |            |                      |
| - Constructions sur sol propre                                           |                        |              |            |                      |
| - Constructions sur sol d'autrui                                         |                        |              |            |                      |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions |                        |              |            |                      |
| - Installations techniques, matériel et outillage industriels            |                        |              |            |                      |
| - Installations générales, agencements aménagements divers               |                        |              |            |                      |
| - Matériel de transport                                                  |                        |              |            |                      |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                           |                        |              |            |                      |
| - Emballages récupérables et divers                                      |                        |              |            |                      |
| - Immobilisations corporelles en cours                                   |                        |              |            |                      |
| - Avances et acomptes                                                    |                        |              |            |                      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       |                        |              |            |                      |
| - Participations évaluées par mise en équivalence                        |                        |              |            |                      |
| - Autres participations                                                  | 7 402 694              |              |            | 7 402 694            |
| - Autres titres immobilisés                                              |                        |              |            |                      |
| - Prêts et autres immobilisations financières                            | 77 416 941             |              |            | 77 416 941           |
| <b>Immobilisations financières</b>                                       | <b>84 819 635</b>      |              |            | <b>84 819 635</b>    |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>84 819 635</b>      |              |            | <b>84 819 635</b>    |
|                                                                          |                        |              |            |                      |

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Suivi du mali technique :

Le mali technique constaté suite à la dissolution sans liquidation de la SAS 53 avenue des Champs Elysées, réalisée en 2012, représentant un montant de 77 416 941 €, a été intégralement affecté aux titres de participation (SNC CITEFI).

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

|                                                 | Capital   | Capitaux<br>propres<br>(autres que le<br>capital) | Quote-part<br>du capital<br>détenue | Résultat<br>du dernier<br>exercice clos |
|-------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| - Filiales<br>(détenues à + 50 %)               |           |                                                   |                                     |                                         |
| SNC CITEFI 75008 PARIS                          | 2 901 510 | 7 858 563                                         | 100,00                              | 7 414 988                               |
| - Participations<br>(détenues entre 10 et 50% ) |           |                                                   |                                     |                                         |

Renseignements globaux sur toutes les filiales

|                                                 | Valeur<br>comptable<br>Brute | Valeur<br>comptable<br>Nette | Montant des<br>prêts et<br>avances | Cautions et<br>avals | Dividendes<br>encaissés |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| - Filiales<br>(détenues à + 50 %)               | 7 402 694                    | 7 402 694                    |                                    |                      | 6 653 007               |
| - Participations<br>(détenues entre 10 et 50% ) |                              |                              |                                    |                      |                         |
| - Autres filiales françaises                    |                              |                              |                                    |                      |                         |
| - Autres filiales étrangères                    |                              |                              |                                    |                      |                         |
| - Autres participations françaises              |                              |                              |                                    |                      |                         |
| - Autres participations étrangères              |                              |                              |                                    |                      |                         |

Le montant porté dans la colonne "dividendes encaissés" correspond à l'affectation du résultat comptable réalisé en 2018 par la SNC CITEFI à son associé.

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 77 417 854 euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

|                                          | Montant brut | Echéances à moins d'un an | Echéances à plus d'un an |
|------------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------|
| Créances de l'actif immobilisé :         |              |                           |                          |
| Créances rattachées à des participations |              |                           |                          |
| Prêts                                    |              |                           |                          |
| Autres                                   | 77 416 941   |                           | 77 416 941               |
| Créances de l'actif circulant :          |              |                           |                          |
| Créances Clients et Comptes rattachés    |              |                           |                          |
| Autres                                   | 913          | 913                       |                          |
| Capital souscrit - appelé, non versé     |              |                           |                          |
| Charges constatées d'avance              |              |                           |                          |
| Total                                    | 77 417 854   | 913                       | 77 416 941               |
| Prêts accordés en cours d'exercice       |              |                           |                          |
| Prêts récupérés en cours d'exercice      |              |                           |                          |

Le montant du mali technique affecté aux titres de participations apparaît sur la ligne "autres immobilisations financières".

Capitaux Propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 37 000,00 euros décomposé en 3 700 titres d'une valeur nominale de 10,00 euros.

|                                                           | Nombre | Valeur nominale |
|-----------------------------------------------------------|--------|-----------------|
| Titres composant le capital social au début de l'exercice | 3 700  | 10,00           |
| Titres émis pendant l'exercice                            |        |                 |
| Titres remboursés pendant l'exercice                      |        |                 |
| Titres composant le capital social à la fin de l'exercice | 3 700  | 10,00           |

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 28/06/2019.

| Montant                                  |             |
|------------------------------------------|-------------|
| Report à Nouveau de l'exercice précédent | -42 175 609 |
| Résultat de l'exercice précédent         | 2 441 804   |
| Prélèvements sur les réserves            |             |
| Total des origines                       | -39 733 805 |
| Affectations aux réserves                |             |
| Distributions                            |             |
| Autres répartitions                      |             |
| Report à Nouveau                         | -39 733 805 |
| Total des affectations                   | -39 733 805 |

Tableau de variation des capitaux propres

|                             | Solde au<br>01/01/2019 | Affectation<br>des résultats | Augmentations | Diminutions | Solde au<br>31/12/2019 |
|-----------------------------|------------------------|------------------------------|---------------|-------------|------------------------|
| Capital                     | 37 000                 |                              |               |             | 37 000                 |
| Primes d'émission           |                        |                              |               |             |                        |
| Ecart de réévaluation       |                        |                              |               |             |                        |
| Réserve légale              |                        |                              |               |             |                        |
| Réserves générales          |                        |                              |               |             |                        |
| Réserves réglementées       |                        |                              |               |             |                        |
| Report à Nouveau            | -42 175 609            | 2 441 804                    |               | -2 441 804  | -39 733 805            |
| Résultat de l'exercice      | 2 441 804              | -2 441 804                   | 2 463 729     | 2 441 804   | 2 463 729              |
| Dividendes                  |                        |                              |               |             |                        |
| Subvention d'investissement |                        |                              |               |             |                        |
| Provisions réglementées     |                        |                              |               |             |                        |
| Total Capitaux Propres      | -39 696 805            |                              | 2 463 729     |             | -37 233 077            |

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 129 003 866 euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

|                                                                   | Montant brut | Echéances à moins d'un an | Echéances à plus d'un an | Echéances à plus de 5 ans |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles (*)                            |              |                           |                          |                           |
| Autres emprunts obligataires (*)                                  |              |                           |                          |                           |
| Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont : |              |                           |                          |                           |
| - à 1 an au maximum à l'origine                                   |              |                           |                          |                           |
| - à plus de 1 an à l'origine                                      | 33 644 887   | 11 232 701                | 22 412 186               |                           |
| Emprunts et dettes financières divers (*)                         | 95 168 888   | 3 789 170                 |                          | 91 379 718                |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                          | 14 010       | 14 010                    |                          |                           |
| Dettes fiscales et sociales                                       |              |                           |                          |                           |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                   |              |                           |                          |                           |
| Autres dettes (**)                                                | 176 081      | 176 081                   |                          |                           |
| Produits constatés d'avance                                       |              |                           |                          |                           |
| Total                                                             | 129 003 866  | 15 211 962                | 22 412 186               | 91 379 718                |
| (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice                        | 13 453 114   |                           |                          |                           |
| (*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :                     | 16 769 753   |                           |                          |                           |
| (**) Dont envers Groupe et associés                               | 176 081      |                           |                          |                           |

Charges à payer

|                                | Montant   |
|--------------------------------|-----------|
| Fournisseur FNP                | 12 276    |
| Intérêts courus s/empr AZOLLA  | 787 885   |
| Int. courus prêt 53 ce holding | 3 001 285 |
| Total                          | 3 801 446 |

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 8 658 euros

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 2 338 530 euros

Montant compris dans les produits financiers : 6 653 007 euros

Résultat financier

|                                                                          | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Produits financiers de participation                                     | 6 653 007  | 6 515 839  |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé |            |            |
| Autres intérêts et produits assimilés                                    |            | 82 660     |
| Reprises sur provisions et transferts de charge                          |            |            |
| Différences positives de change                                          |            |            |
| Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement             |            |            |
| Total des produits financiers                                            | 6 653 007  | 6 598 499  |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                   |            |            |
| Intérêts et charges assimilées                                           | 3 421 175  | 3 528 431  |
| Différences négatives de change                                          |            |            |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement           |            |            |
| Total des charges financières                                            | 3 421 175  | 3 528 431  |
| Résultat financier                                                       | 3 231 832  | 3 070 068  |

Parties liées

Aucune transaction avec les parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

Notes sur le compte de résultat

Résultat et impôts sur les bénéfices

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés valorisé à 28 % à hauteur de 500 000 € et 31 % au-delà, fait ressortir une dette future d'impôt d'un montant de 21 382 739 euros. Ce montant ne tient pas compte d'un éventuel paiement de la contribution sociale sur les bénéfices.

| Montant                                                               |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| Accroissements de la dette future d'impôt                             |            |
| Liés aux amortissements dérogatoires                                  |            |
| Liés aux provisions pour hausse des prix                              |            |
| Liés aux plus-values à réintégrer                                     |            |
| Liés à d'autres éléments                                              |            |
| Mali technique non déductible comptablement                           | 77 416 941 |
| A. Total des bases concourrant à augmenter la dette future            | 77 416 941 |
| Allègements de la dette future d'impôt                                |            |
| Liés aux provisions pour congés payés                                 |            |
| Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice  |            |
| Liés à d'autres éléments                                              |            |
| B. Total des bases concourrant à diminuer la dette future             |            |
| C. Déficits reportables                                               | 8 391 976  |
| D. Moins-values à long terme                                          |            |
| Estimation du montant de la dette future d'impôt                      | 21 382 739 |
| Impôt valorisé au taux de 28 % à hauteur de 500 000 € et 31 % au-delà |            |

Les déficits reportables correspondent aux déficits comme si la société était imposée séparément et se ventilent comme suit :

- Déficit pré-intégration fiscale : 8 391 976 € ;
- Déficit né pendant la période d'intégration fiscale : 0 €.

## Notes sur le compte de résultat

### Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2016, la société SAS 49-53 CE est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SASU 53 CE HOLDING.

### Convention de répartition de l'impôt sur les sociétés

La convention d'intégration fiscale réglant la répartition des impôts au sein du groupe prévoit que les charges d'impôts sont supportées par les sociétés intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale et calculées sur le résultat fiscal propre. Les économies d'impôt réalisées par le groupe sont conservées par la société mère et considérées comme un gain immédiat de l'exercice.

Le résultat fiscal du groupe au 31/12/2019 est bénéficiaire pour un montant de 1 511 916 Euros, engendrant une charge d'impôt de 453 694 Euros enregistrée dans les comptes de la société mère, la SAS 53 CE Holding.

Le résultat fiscal après imputation des déficits de la société au 31/12/2019 déterminé comme si elle était imposée séparément est bénéficiaire pour un montant de 2 447 964 Euros.

La charge d'impôt comptabilisée au titre du résultat fiscal déterminé comme si la société était imposée séparément représente un montant de 743 869 Euros.

## Autres informations

### Evènements postérieurs à la clôture

Compte tenu de la crise sanitaire liée au Covid 19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence, les activités de la société pourraient se trouver affectées.

Mais au regard du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, l'entreprise n'est pas en mesure de chiffrer l'impact de la crise sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat. L'entreprise a toutefois mis en action un plan de continuation de l'activité et estime que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause.

### Comparabilité des exercices

La durée du présent exercice étant identique à celle de l'exercice précédent, la comparaison des comptes des deux exercices est donc possible.

Le bilan et le compte de résultat se présentent sous une forme identique à celle de l'exercice clos au 31/12/2018.

Les comptes ont été établis selon les mêmes principes et méthodes que l'exercice précédent.

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

|                                                                                                                                                                                                                                             | Montant en euros |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Effets escomptés non échus                                                                                                                                                                                                                  |                  |
| Avals et cautions                                                                                                                                                                                                                           |                  |
| Engagements en matière de pensions                                                                                                                                                                                                          |                  |
| Engagements de crédit-bail mobilier                                                                                                                                                                                                         |                  |
| Engagements de crédit-bail immobilier                                                                                                                                                                                                       |                  |
| A la sûreté et garantie du remboursement de l'emprunt bancaire, en principal, intérêts, indemnités, pénalités, frais et accessoires, la société a constitué un nantissement de 1er rang de la totalité des parts sociales de la SNC CITEFI. |                  |
| Autres engagements donnés                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| Total                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| Dont concernant :                                                                                                                                                                                                                           |                  |
| Les dirigeants                                                                                                                                                                                                                              |                  |
| Les filiales                                                                                                                                                                                                                                |                  |
| Les participations                                                                                                                                                                                                                          |                  |
| Les autres entreprises liées                                                                                                                                                                                                                |                  |
| Engagements assortis de suretés réelles                                                                                                                                                                                                     |                  |

Emprunt bancaire :  
Un emprunt a été contracté auprès de la banque Qatar National Banque Saq (QNB) pour un montant de 76 500 K€. Cet emprunt sera remboursé mensuellement sur 7 ans au taux de 2.70%.

Emprunt intragroupe :  
Un prêt intragroupe pour un montant de total de 50 000 K€ a été signé avec la société Holding.  
La date d'échéance du prêt est le 08/12/2030.  
Au 31/12/2019, 52 465 K€ ont été débloqués.