

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2007 B 09885 Numéro SIREN : 497 896 530 Nom ou dénomination : 49-53 CE SAS
--

Ce dépôt a été enregistré le 16/07/2021 sous le numéro de dépôt 64725

49-53 CE

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



49-53 CE

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

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 10 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Jean-Philippe Bertin

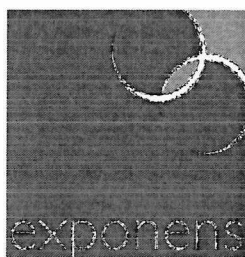
COMPTES ANNUELS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

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

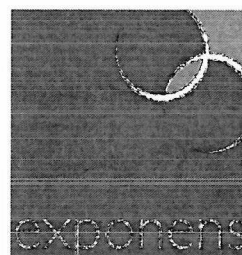
*Règles et méthodes comptables**Autres éléments significatifs**Notes sur le bilan**Notes sur le compte de résultat**Autres informations*

PLAQUETTE EXPONENS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Comptes annuels



Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2020	Net 31/12/2019
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	58 946		58 946	913
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	551 220		551 220	6 950 241
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	610 167		610 167	6 951 154
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	85 429 802		85 429 802	91 770 789
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
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	-37 270 077	-39 733 805
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-4 015 996	2 463 729
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-41 249 073	-37 233 077
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	22 412 186	33 644 887
Emprunts et dettes financières diverses (3)	104 248 753	95 344 969
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 936	14 010
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	126 678 875	129 003 866
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	85 429 802	91 770 789
(1) Dont à plus d'un an (a)	110 224 869	113 791 904
(1) Dont à moins d'un an (a)	16 454 005	15 211 962
(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

	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)		
Production vendue (services)		
Chiffre d'affaires net		
Dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits		
Total I		
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	26 478	24 235
Impôts, taxes et versements assimilés		
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		
Total II	26 479	24 235
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-26 479	-24 235
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée III		
Perte supportée ou bénéfice transféré IV		
Produits financiers		
De participation (3)		6 653 007
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V		6 653 007
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	3 362 119	3 421 175
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	3 362 119	3 421 175
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-3 362 119	3 231 832
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-3 388 597	3 207 598

Compte de résultat (suite)

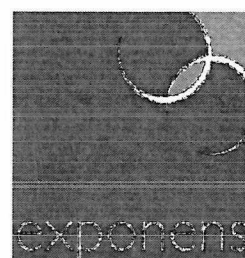
	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	627 399	743 869
Total des produits (I+III+V+VII)		6 653 007
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 015 996	4 189 279
BENEFICE OU PERTE	-4 015 996	2 463 729
(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
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	2 579 865	2 338 530

PLAQUETTE EXPONENS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 49-53 CE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 85 429 802 euros
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 4 015 996 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2020 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 participation

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.

Règles et méthodes comptables

Mali technique

Conformément aux dispositions du règlement ANC 2015-06, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} 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.

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.

Autres éléments significatifs

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

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 propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SNC CITEFI 75008 PARIS	2 901 510	14 712 761	100,00	6 854 197
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

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

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 77 475 887 euros et le classement détaillé 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	58 946	58 946	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	77 475 887	58 946	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 30/09/2020.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-39 733 805
Résultat de l'exercice précédent	2 463 729
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-37 270 077
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-37 270 077
Total des affectations	-37 270 077

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2020	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2020
Capital	37 000				37 000
Primes d'émission					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale					
Réserves générales					
Réserves réglementées					
Report à Nouveau	-39 733 805	2 463 729		-2 463 729	-37 270 077
Résultat de l'exercice	2 463 729	-2 463 729	-4 015 996	2 463 729	-4 015 996
Dividendes					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées					
Total Capitaux Propres	-37 233 077		-4 015 996		-41 249 073

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 126 678 875 euros et le classement détaillé 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	22 412 186	11 546 824	10 865 362	
Emprunts et dettes financières divers (*)	104 248 753	4 889 246		99 359 507
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 936	17 936		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)				
Produits constatés d'avance				
Total	126 678 875	16 454 005	10 865 362	99 359 507
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	7 979 789			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	11 232 701			
(**) Dont envers Groupe et associés				

Charges à payer

	Montant
Fournisseur FNP	16 176
Intérêts courus s/empr AZOLLA	1 803 340
Int. courus prêt 53 ce holding	3 085 905
Total	4 905 422

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 : 11 059 euros

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 2 579 865 euros

Résultat financier

	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers de participation		6 653 007
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
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
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	3 362 119	3 421 175
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	3 362 119	3 421 175
Résultat financier	-3 362 119	3 231 832

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 26,5 %, fait ressortir une dette future d'impôt d'un montant de 19 150 404 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 concourant 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 concourant à diminuer la dette future	
C. Déficits reportables	5 151 264
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la dette future d'impôt	19 150 404
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 26,5 %.	

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

- Déficit pré-intégration fiscale : 5 151 264 € ;
- 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 31/12/2020 est bénéficiaire pour un montant de 2 183 767 Euros, engendrant une charge d'impôt de 611 455 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 31/12/2020 déterminé comme si elle était imposée séparément est bénéficiaire pour un montant de 2 240 712 Euros.

La charge d'impôt comptabilisée au titre du résultat fiscal déterminé comme si la société était imposée séparément représente un montant de 627 399 Euros.

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer l'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

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 31/12/2019.

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 31/12/2020, 53 945 K€ ont été débloqués.

49-53 CE SAS

Société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros
Siège social : 23, rue François Ier - 75008 Paris
497 896 530 RCS Paris

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 25 JUIN 2021

L'an deux mille vingt-et-un,

Le vingt-cinq juin,

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 2020 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- 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 2020, tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, et qui font ressortir une perte nette comptable de 4.015.996 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 2020, soit une perte nette comptable de 4.015.996 euros, intégralement au compte "Report à nouveau" lequel, à l'issue de cette affectation, s'élève à la somme de (41.286.073) 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 2020, la Société n'a pas conclu de conventions réglementées relevant de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

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 2020

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



49-53 CE

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

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 :

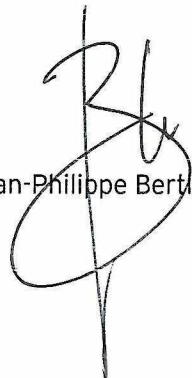
- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour 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 10 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Jean-Philippe Bertin

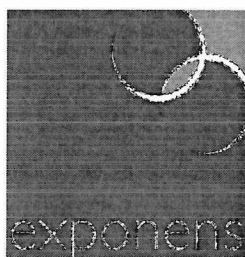
COMPTES ANNUELS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

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

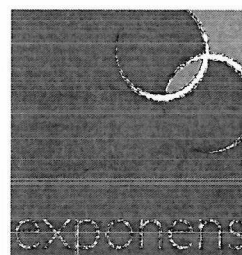
*Règles et méthodes comptables**Autres éléments significatifs**Notes sur le bilan**Notes sur le compte de résultat**Autres informations*

PLAQUETTE EXPONENS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Comptes annuels



Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2020	Net 31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits & valeurs 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	58 946		58 946	913
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	551 220		551 220	6 950 241
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	610 167		610 167	6 951 154
Frais d'émission d'emprunt à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	85 429 802		85 429 802	91 770 789
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
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	-37 270 077	-39 733 805
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-4 015 996	2 463 729
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-41 249 073	-37 233 077
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	22 412 186	33 644 887
Emprunts et dettes financières diverses (3)	104 248 753	95 344 969
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 936	14 010
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	126 678 875	129 003 866
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	85 429 802	91 770 789
(1) Dont à plus d'un an (a)	110 224 869	113 791 904
(1) Dont à moins d'un an (a)	16 454 005	15 211 962
(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

	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)		
Production vendue (services)		
Chiffre d'affaires net		
Dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits		
Total I		
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	26 478	24 235
Impôts, taxes et versements assimilés		
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		
Total II	26 479	24 235
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-26 479	-24 235
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée III		
Perte supportée ou bénéfice transféré IV		
Produits financiers		
De participation (3)		6 653 007
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V		6 653 007
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	3 362 119	3 421 175
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	3 362 119	3 421 175
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-3 362 119	3 231 832
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-3 388 597	3 207 598

Compte de résultat (suite)

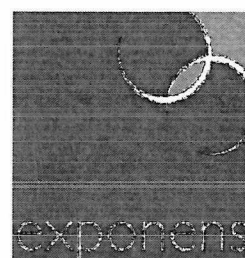
	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	627 399	743 869
Total des produits (I+III+V+VII)		6 653 007
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 015 996	4 189 279
BENEFICE OU PERTE	-4 015 996	2 463 729
(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
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	2 579 865	2 338 530

PLAQUETTE EXPONENS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 49-53 CE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 85 429 802 euros
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 4 015 996 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2020 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 participation

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.

Règles et méthodes comptables

Mali technique

Conformément aux dispositions du règlement ANC 2015-06, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} 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.

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.

Autres éléments significatifs

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

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 propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SNC CITEFI 75008 PARIS	2 901 510	14 712 761	100,00	6 854 197
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

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

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 77 475 887 euros et le classement détaillé 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	58 946	58 946	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	77 475 887	58 946	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 30/09/2020.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-39 733 805
Résultat de l'exercice précédent	2 463 729
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-37 270 077
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-37 270 077
Total des affectations	-37 270 077

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2020	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2020
Capital	37 000				37 000
Primes d'émission					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale					
Réserves générales					
Réserves réglementées					
Report à Nouveau	-39 733 805	2 463 729		-2 463 729	-37 270 077
Résultat de l'exercice	2 463 729	-2 463 729	-4 015 996	2 463 729	-4 015 996
Dividendes					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées					
Total Capitaux Propres	-37 233 077		-4 015 996		-41 249 073

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 126 678 875 euros et le classement détaillé 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	22 412 186	11 546 824	10 865 362	
Emprunts et dettes financières divers (*)	104 248 753	4 889 246		99 359 507
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 936	17 936		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)				
Produits constatés d'avance				
Total	126 678 875	16 454 005	10 865 362	99 359 507
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	7 979 789			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	11 232 701			
(**) Dont envers Groupe et associés				

Charges à payer

	Montant
Fournisseur FNP	16 176
Intérêts courus s/empr AZOLLA	1 803 340
Int. courus prêt 53 ce holding	3 085 905
Total	4 905 422

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 : 11 059 euros

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 2 579 865 euros

Résultat financier

	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers de participation		6 653 007
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
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
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	3 362 119	3 421 175
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	3 362 119	3 421 175
Résultat financier	-3 362 119	3 231 832

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 26,5 %, fait ressortir une dette future d'impôt d'un montant de 19 150 404 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 concourant 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 concourant à diminuer la dette future	
C. Déficits reportables	5 151 264
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la dette future d'impôt	19 150 404
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 26,5 %.	

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

- Déficit pré-intégration fiscale : 5 151 264 € ;
- 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 31/12/2020 est bénéficiaire pour un montant de 2 183 767 Euros, engendrant une charge d'impôt de 611 455 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 31/12/2020 déterminé comme si elle était imposée séparément est bénéficiaire pour un montant de 2 240 712 Euros.

La charge d'impôt comptabilisée au titre du résultat fiscal déterminé comme si la société était imposée séparément représente un montant de 627 399 Euros.

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer l'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

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 31/12/2019.

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 31/12/2020, 53 945 K€ ont été débloqués.