

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 : 2016 B 14342 Numéro SIREN : 821 032 174 Nom ou dénomination : 65-67 CE Topco
--

Ce dépôt a été enregistré le 21/10/2020 sous le numéro de dépôt 86725

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 21-10-2020

N° DE DEPOT : 086725

N° GESTION : 2016B14342

N° SIREN : 821032174

DENOMINATION : 65-67 CE Topco

ADRESSE : 23 Rue François 1er 75008 Paris

MILLESIME : 2019



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

65-67 CE Topco S.A.S.
**Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019
65-67 CE Topco S.A.S.
23, rue François 1er - 75008 Paris
Ce rapport contient 21 pages
Référence : VF-20-03-26

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

65-67 CE Topco S.A.S.

Siège social : 23, rue François 1er - 75008 Paris
Capital social : € 130 001 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'attention de l'Associé unique de la société 65-67 CE Topco S.A.S.,

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 65-67 CE Topco S.A.S. 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 27 juillet 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^{er} 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2019 s'établit à 240 921 822 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans le paragraphe « Titres de participation » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe.

Nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables ci-dessus et à nous assurer de leur correcte application, à analyser la valeur d'utilité retenue en tenant compte en particulier de la valeur recouvrable de l'immeuble détenu, par l'intermédiaire de sa filiale, notamment sur la base des rapports d'évaluation et à vérifier que les notes aux états financiers fournissent une information appropriée.

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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion et 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 appelée 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 24 septembre 2020

KPMG S.A.



Valéry Foussé
Associé

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2019	Net 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	246 284 627	5 362 805	240 921 822	233 934 746
Créances rattachées aux participations	53 946 204		53 946 204	53 174 562
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	300 230 831	5 362 805	294 868 026	287 109 307
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	242 206		242 206	2 385 754
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	725 440		725 440	1 473 353
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	967 646		967 646	3 859 107
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	301 198 477	5 362 805	295 835 672	290 968 414
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			1 605 812	1 761 673
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital	130 001 000	130 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-41 221 198	-56 469 876
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	3 836 643	15 248 678
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	92 616 445	88 779 802
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)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)	203 010 301	202 152 018
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 963	36 594
Dettes fiscales et sociales	195 963	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	203 219 227	202 188 612
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	295 835 672	290 968 414
(1) Dont à plus d'un an (a)	194 331 301	187 458 801
(1) Dont à moins d'un an (a)	8 887 926	14 729 810
(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

	France	Exportations	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (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)			19 888	43 897
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				
Total charges d'exploitation (II)			19 888	43 973
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-19 888	-43 973
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)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			771 643	834 169
Autres intérêts et produits assimilés (3)			39 457	
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			7 095 644	21 535 856
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			7 906 743	22 370 025
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			4 858 283	7 820 717
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			4 858 283	7 820 717
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			3 048 461	14 549 309
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			3 028 573	14 505 335

Compte de résultat (suite)

	31/12/2019	31/12/2018
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)	-808 070	-743 343
Total des produits (I+III+V+VII)	7 906 743	22 370 025
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 070 101	7 121 347
BENEFICE OU PERTE	3 836 643	15 248 678
(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	771 643	834 169
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	4 858 283	7 820 717

ETATS FINANCIERS

2019

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Annexe



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 65-67 CE TOPCO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 295 835 672 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 3 836 643 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.

Créances

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

Titres de participation

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

Conformément à la réglementation comptable (PCG art. 213-4 et 8, 221-1 et 222-1), la société a choisi de comptabiliser en charges les frais d'acquisition des titres de participation (droit de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes).

La société détient la totalité des titres de la SARL 65-67 CE Holding qui détient elle-même 100 % des titres de la société 65-67 CE PROPCO, société à prépondérance immobilière qui exploite un immeuble majoritairement à usage de bureaux et commerces.

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 en 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.

La dépréciation a été reprise à hauteur de 7 095 644 € sur l'exercice, elle s'élève à 5 362 805 € au 31/12/2019.

Règles et méthodes comptables

Provisions pour risques et charges

Ces provisions, enregistrées en conformité avec le règlement CRC 2000-06, sont destinées à couvrir les risques et charges que des événements en cours ou survenus rendent probables, nettement précis, quant à leur objet, mais dont la réalisation et l'échéance ou le montant sont incertains.

Aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2019.

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	299 567 756	1 699 147	1 036 072	300 230 831
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	299 567 756	1 699 147	1 036 072	300 230 831
ACTIF IMMOBILISE	299 567 756	1 699 147	1 036 072	300 230 831

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

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 %)				
SCI 65-67 CE PROPCO 75008 PARIS	20 000 000	-98 090 224	100,00	5 064 405
SARL 65-67 CE HOLDING 75008 PARIS	100 000	33 558 782	100,00	-649 623
- 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 %)	246 284 627	240 921 822	53 946 204		
- 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 54 188 410 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	53 946 204	1 605 812	52 340 393
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	242 206	242 206	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	54 188 410	1 848 018	52 340 393
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	1 605 812
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	4 200
Disponibilités	
Total	1 610 012

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	12 458 449		7 095 644	5 362 805
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	12 458 449		7 095 644	5 362 805
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières			7 095 644	
Exceptionnelles				

Capitaux Propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 130 001 000,00 euros décomposé en 1 300 010 000 titres d'une valeur nominale de 0,10 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	1 300 010 000	0,10
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	1 300 010 000	0,10

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

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

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-56 469 876
Résultat de l'exercice précédent	15 248 678
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-41 221 198
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-41 221 198
Total des affectations	-41 221 198

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2019	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2019
Capital	130 001 000				130 001 000
Primes d'émission					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale					
Réserves générales					
Réserves réglementées					
Report à Nouveau	-56 469 876	15 248 678	-41 221 198	-56 469 876	-41 221 198
Résultat de l'exercice	15 248 678	-15 248 678	3 836 643	15 248 678	3 836 643
Dividendes					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées					
Total Capitaux Propres	88 779 802		-37 384 555	-41 221 198	92 616 445

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 203 219 227 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				
Emprunts et dettes financières divers (*)	203 010 301	8 679 000		194 331 301
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 963	12 963		
Dettes fiscales et sociales	195 963	195 963		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)				
Produits constatés d'avance				
Total	203 219 227	8 887 926		194 331 301
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	6 872 500			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :				
(**) Dont envers Groupe et associés				

Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	8 678 999
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 145
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	8 690 145

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 : 10 778 euros

Résultat et impôts sur les bénéfices

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

	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	
A. Total des bases concourrant à augmenter la dette future	
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	
Déduction extra-comptable à opérer au titre de l'amortissement fiscal des frais d'acquisition des titres de la SARL 65-67 CE Holding	3 849 270
B. Total des bases concourrant à diminuer la dette future	3 849 270
C. Déficits reportables	28 200 170
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la créance future	9 920 326
Impôt valorisé au taux de 28 % à hauteur de 500 000 € et 31 % au-delà	

Les déficits reportables correspondent aux déficits déterminés comme si la société était imposée séparément.

Le stock de charges financières nettes restant à reporter, déterminé comme si la société était imposée séparément, s'élève à la clôture de l'exercice à 13 218 320 €.

Notes sur le compte de résultat

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A compter de l'exercice ouvert le 20/06/2016, la société SAS 65-67 CE TOPCO est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS 65-67 CE TOPCO. Elle agit en qualité de tête de groupe.

Convention de répartition de l'impôt sur les sociétés

La convention d'intégration fiscale réglant la répartition des impôts au sein de ce groupe prévoit que les charges d'impôts sont calculées et supportées par les sociétés intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale.

Les charges ou économies d'impôts réalisées par la société mère sont définitivement acquises à la société mère, et constatées en charges ou en produits.

L'économie d'impôt liée à l'utilisation des déficits de la filiales intégrée constitue un gain immédiat de l'exercice appréhendé dans le résultat de la société mère.

Le résultat fiscal du groupe au 31/12/2019 s'élève à 680 525 €.

Le résultat fiscal de la société au 31/12/2019 déterminé comme si elle était imposée séparément est bénéficiaire pour un montant de 538 914 €.

Déficits reportables

	Dans le cadre de l'intégration fiscale	Dans le cadre d'une imposition séparée
(A) - Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent	10 932 374	29 739 085
(B) - Déficits imputés	1 680 525	1 538 915
(C) - Déficits reportables (A-B)	9 251 849	28 200 170
(D) - Déficits nés au titre de l'exercice		
(E) - Total des déficits restant à reporter (C+D)	9 251 849	28 200 170

Option pour le mécanisme d'imputation du déficit sur une base élargie

Les sociétés SARL 65-67 CE holding et SCI 65-67 CE Propco étaient membres d'un même groupe d'intégration dont la société SARL 65-67 CE Holding était la société mère.

Dans le cadre de la constitution du nouveau groupe d'intégration fiscale, le bénéfice du mécanisme d'imputation sur une base élargie a été sollicité (art. 223 I, 5 du CGI).

Le déficit d'ensemble de l'ancien groupe constitué par les sociétés SARL 65-67 CE Holding et SCI 65-67 CE Propco, constaté au 31/12/2016 est conservé par la SARL 65-67 CE Holding et pourra être imputé sur les bénéfices réalisés par les sociétés SARL 65-67 CE Holding et SCI 65-67 CE Propco.

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 deux exercices est possible et pertinente.

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

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

65-67 CE TOPCO

Société par actions simplifiée au capital de 130.001.000 euros

Siège social : 23 rue François 1er – 75008 PARIS

821 032 174 RCS Paris

**PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2020**

L'an deux mille vingt,

Le trente septembre,

La société **Lys Holding 4 S.à r.l.**, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, au capital de 12.500 euros, dont le siège social est situé 15, Boulevard Roosevelt, L-2450 Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 149171,

Représentée par Monsieur Michele FAISSOLA, gérant de catégorie A, et par Monsieur Jean FABER, Monsieur François FABER ou Monsieur Alex FABER, gérant de catégorie B,

Laquelle société est propriétaire de l'intégralité des 1.300.010.000 actions composant le capital social de la société 65-67 CE TOPCO (la "**Société**"),

A pris des décisions portant sur 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.

PREMIERE DECISION

L'associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2019,

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 3.836.643 euros,

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

DEUXIEME DECISION

L'associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2019, décide d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2019, soit un bénéfice net comptable de 3.836.643 euros, intégralement au compte "Report à nouveau" lequel, à l'issue de cette affectation, s'élève à la somme de (37.384.555) 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.

TROISIEME DECISION

L'associé unique prend acte qu'au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2019, la Société n'a pas conclu de convention réglementée 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.

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.

 Michele Faissola

 François FABER

Lys Holding 4 S.à r.l.

Représentée par Monsieur Michele FAISSOLA, gérant de catégorie A, et par Monsieur Jean FABER, Monsieur François FABER ou Monsieur Alex FABER, gérant de catégorie B,
Associé Unique



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

65-67 CE Topco S.A.S.
**Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019
65-67 CE Topco S.A.S.
23, rue François 1er - 75008 Paris
Ce rapport contient 21 pages
Référence : VF-20-03-26

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

65-67 CE Topco S.A.S.

Siège social : 23, rue François 1er - 75008 Paris
Capital social : € 130 001 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'attention de l'Associé unique de la société 65-67 CE Topco S.A.S.,

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 65-67 CE Topco S.A.S. 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 27 juillet 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^{er} 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2019 s'établit à 240 921 822 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans le paragraphe « Titres de participation » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe.

Nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables ci-dessus et à nous assurer de leur correcte application, à analyser la valeur d'utilité retenue en tenant compte en particulier de la valeur recouvrable de l'immeuble détenu, par l'intermédiaire de sa filiale, notamment sur la base des rapports d'évaluation et à vérifier que les notes aux états financiers fournissent une information appropriée.

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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion et 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 appelée 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 24 septembre 2020

KPMG S.A.



Valéry Foussé
Associé

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2019	Net 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	246 284 627	5 362 805	240 921 822	233 934 746
Créances rattachées aux participations	53 946 204		53 946 204	53 174 562
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	300 230 831	5 362 805	294 868 026	287 109 307
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	242 206		242 206	2 385 754
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	725 440		725 440	1 473 353
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	967 646		967 646	3 859 107
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	301 198 477	5 362 805	295 835 672	290 968 414
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			1 605 812	1 761 673
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital	130 001 000	130 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-41 221 198	-56 469 876
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	3 836 643	15 248 678
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	92 616 445	88 779 802
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)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)	203 010 301	202 152 018
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 963	36 594
Dettes fiscales et sociales	195 963	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	203 219 227	202 188 612
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	295 835 672	290 968 414
(1) Dont à plus d'un an (a)	194 331 301	187 458 801
(1) Dont à moins d'un an (a)	8 887 926	14 729 810
(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

	France	Exportations	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (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)			19 888	43 897
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				
Total charges d'exploitation (II)			19 888	43 973
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-19 888	-43 973
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)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			771 643	834 169
Autres intérêts et produits assimilés (3)			39 457	
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			7 095 644	21 535 856
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			7 906 743	22 370 025
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			4 858 283	7 820 717
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			4 858 283	7 820 717
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			3 048 461	14 549 309
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			3 028 573	14 505 335

Compte de résultat (suite)

	31/12/2019	31/12/2018
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)	-808 070	-743 343
Total des produits (I+III+V+VII)	7 906 743	22 370 025
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 070 101	7 121 347
BENEFICE OU PERTE	3 836 643	15 248 678
(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	771 643	834 169
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	4 858 283	7 820 717

ETATS FINANCIERS

2019

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Annexe



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 65-67 CE TOPCO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 295 835 672 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 3 836 643 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.

Créances

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

Titres de participation

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

Conformément à la réglementation comptable (PCG art. 213-4 et 8, 221-1 et 222-1), la société a choisi de comptabiliser en charges les frais d'acquisition des titres de participation (droit de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes).

La société détient la totalité des titres de la SARL 65-67 CE Holding qui détient elle-même 100 % des titres de la société 65-67 CE PROPCO, société à prépondérance immobilière qui exploite un immeuble majoritairement à usage de bureaux et commerces.

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 en 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.

La dépréciation a été reprise à hauteur de 7 095 644 € sur l'exercice, elle s'élève à 5 362 805 € au 31/12/2019.

Règles et méthodes comptables

Provisions pour risques et charges

Ces provisions, enregistrées en conformité avec le règlement CRC 2000-06, sont destinées à couvrir les risques et charges que des événements en cours ou survenus rendent probables, nettement précis, quant à leur objet, mais dont la réalisation et l'échéance ou le montant sont incertains.

Aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2019.

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	299 567 756	1 699 147	1 036 072	300 230 831
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	299 567 756	1 699 147	1 036 072	300 230 831
ACTIF IMMOBILISE	299 567 756	1 699 147	1 036 072	300 230 831

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

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 %)				
SCI 65-67 CE PROPCO 75008 PARIS	20 000 000	-98 090 224	100,00	5 064 405
SARL 65-67 CE HOLDING 75008 PARIS	100 000	33 558 782	100,00	-649 623
- 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 %)	246 284 627	240 921 822	53 946 204		
- 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 54 188 410 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	53 946 204	1 605 812	52 340 393
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	242 206	242 206	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	54 188 410	1 848 018	52 340 393
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	1 605 812
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	4 200
Disponibilités	
Total	1 610 012

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	12 458 449		7 095 644	5 362 805
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	12 458 449		7 095 644	5 362 805
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières			7 095 644	
Exceptionnelles				

Capitaux Propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 130 001 000,00 euros décomposé en 1 300 010 000 titres d'une valeur nominale de 0,10 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	1 300 010 000	0,10
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	1 300 010 000	0,10

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

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

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-56 469 876
Résultat de l'exercice précédent	15 248 678
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-41 221 198
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-41 221 198
Total des affectations	-41 221 198

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2019	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2019
Capital	130 001 000				130 001 000
Primes d'émission					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale					
Réserves générales					
Réserves réglementées					
Report à Nouveau	-56 469 876	15 248 678	-41 221 198	-56 469 876	-41 221 198
Résultat de l'exercice	15 248 678	-15 248 678	3 836 643	15 248 678	3 836 643
Dividendes					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées					
Total Capitaux Propres	88 779 802		-37 384 555	-41 221 198	92 616 445

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 203 219 227 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				
Emprunts et dettes financières divers (*)	203 010 301	8 679 000		194 331 301
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 963	12 963		
Dettes fiscales et sociales	195 963	195 963		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)				
Produits constatés d'avance				
Total	203 219 227	8 887 926		194 331 301
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	6 872 500			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :				
(**) Dont envers Groupe et associés				

Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	8 678 999
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 145
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	8 690 145

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 : 10 778 euros

Résultat et impôts sur les bénéfices

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

	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	
A. Total des bases concourrant à augmenter la dette future	
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	
Déduction extra-comptable à opérer au titre de l'amortissement fiscal des frais d'acquisition des titres de la SARL 65-67 CE Holding	3 849 270
B. Total des bases concourrant à diminuer la dette future	3 849 270
C. Déficits reportables	28 200 170
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la créance future	9 920 326
Impôt valorisé au taux de 28 % à hauteur de 500 000 € et 31 % au-delà	

Les déficits reportables correspondent aux déficits déterminés comme si la société était imposée séparément.

Le stock de charges financières nettes restant à reporter, déterminé comme si la société était imposée séparément, s'élève à la clôture de l'exercice à 13 218 320 €.

Notes sur le compte de résultat

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A compter de l'exercice ouvert le 20/06/2016, la société SAS 65-67 CE TOPCO est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS 65-67 CE TOPCO. Elle agit en qualité de tête de groupe.

Convention de répartition de l'impôt sur les sociétés

La convention d'intégration fiscale réglant la répartition des impôts au sein de ce groupe prévoit que les charges d'impôts sont calculées et supportées par les sociétés intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale.

Les charges ou économies d'impôts réalisées par la société mère sont définitivement acquises à la société mère, et constatées en charges ou en produits.

L'économie d'impôt liée à l'utilisation des déficits de la filiales intégrée constitue un gain immédiat de l'exercice appréhendé dans le résultat de la société mère.

Le résultat fiscal du groupe au 31/12/2019 s'élève à 680 525 €.

Le résultat fiscal de la société au 31/12/2019 déterminé comme si elle était imposée séparément est bénéficiaire pour un montant de 538 914 €.

Déficits reportables

	Dans le cadre de l'intégration fiscale	Dans le cadre d'une imposition séparée
(A) - Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent	10 932 374	29 739 085
(B) - Déficits imputés	1 680 525	1 538 915
(C) - Déficits reportables (A-B)	9 251 849	28 200 170
(D) - Déficits nés au titre de l'exercice		
(E) - Total des déficits restant à reporter (C+D)	9 251 849	28 200 170

Option pour le mécanisme d'imputation du déficit sur une base élargie

Les sociétés SARL 65-67 CE holding et SCI 65-67 CE Propco étaient membres d'un même groupe d'intégration dont la société SARL 65-67 CE Holding était la société mère.

Dans le cadre de la constitution du nouveau groupe d'intégration fiscale, le bénéfice du mécanisme d'imputation sur une base élargie a été sollicité (art. 223 I, 5 du CGI).

Le déficit d'ensemble de l'ancien groupe constitué par les sociétés SARL 65-67 CE Holding et SCI 65-67 CE Propco, constaté au 31/12/2016 est conservé par la SARL 65-67 CE Holding et pourra être imputé sur les bénéfices réalisés par les sociétés SARL 65-67 CE Holding et SCI 65-67 CE Propco.

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 deux exercices est possible et pertinente.

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

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