

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 16/07/2021 sous le numéro de dépôt 64928



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 2020

65-67 CE Topco S.A.S.

23, rue François 1er - 75008 Paris

Ce rapport contient 22 pages

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Limited, une société de droit anglais
(« private company limited by guarantee »).

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 et du Centre

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 2020

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

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, 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 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 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 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 2020 s'établit à 182 886 593 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.

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 23 juin 2021

KPMG S.A.



Valéry Foussé
Associé

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	246 284 627	63 398 034	182 886 593	240 921 822
Créances rattachées aux participations	54 655 220		54 655 220	53 946 204
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	300 939 847	63 398 034	237 541 813	294 868 026
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	195 963		195 963	242 206
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 554 380		1 554 380	725 440
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 750 343		1 750 343	967 646
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	302 690 189	63 398 034	239 292 155	295 835 672
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			1 480 659	1 605 812
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2020	31/12/2019
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	-37 384 555	-41 221 198
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-62 057 560	3 836 643
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	30 558 885	92 616 445
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)	208 714 445	203 010 301
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 825	12 963
Dettes fiscales et sociales		195 963
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	208 733 270	203 219 227
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	239 292 155	295 835 672
(1) Dont à plus d'un an (a)	198 152 018	194 331 301
(1) Dont à moins d'un an (a)	10 581 252	8 887 926
(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	31/12/2020	31/12/2019
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)			31 849	19 888
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 charges d'exploitation (II)			31 849	19 888
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-31 849	-19 888
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)			709 016	771 643
Autres intérêts et produits assimilés (3)				39 457
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				7 095 644
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			709 016	7 906 743
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			58 035 229	
Intérêts et charges assimilées (4)			4 967 373	4 858 283
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			63 002 602	4 858 283
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-62 293 586	3 048 461
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-62 325 435	3 028 573

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)	-267 875	-808 070
Total des produits (I+III+V+VII)	709 016	7 906 743
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	62 766 576	4 070 101
BENEFICE OU PERTE	-62 057 560	3 836 643
(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	709 015	771 643
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	4 967 373	4 858 283

ETATS FINANCIERS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe



Faits caractéristiques

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.

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 65-67 CE TOPCO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 239 292 155 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 62 057 560 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.

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.

Règles et méthodes comptables

Une dotation complémentaire a été comptabilisée à hauteur de 58 035 229 € sur l'exercice, la dépréciation des titres 65-67 CE Holding s'élève donc à 63 398 034 € au 31/12/2020.

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 2020.

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	300 230 831	1 543 185	834 169	300 939 847
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	300 230 831	1 543 185	834 169	300 939 847
ACTIF IMMOBILISE	300 230 831	1 543 185	834 169	300 939 847

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	-97 681 802	100,00	408 422
SARL 65-67 CE HOLDING 75008 PARIS	100 000	32 995 274	100,00	-563 507
- 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 %)	246 284 626	182 886 593	54 655 220		
- 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 54 851 183 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	54 655 220	1 480 659	53 174 562
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	195 963	195 963	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	54 851 183	1 676 622	53 174 562
Prêts accordés en cours d'exercice	834 169		
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	1 480 659
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	
Disponibilités	
Total	1 480 659

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	5 362 805	58 035 229		63 398 034
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	5 362 805	58 035 229		63 398 034
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières		58 035 229		
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 30/09/2020.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-41 221 198
Résultat de l'exercice précédent	3 836 643
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-37 384 555
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-37 384 555
Total des affectations	-37 384 555

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2020	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2020
Capital	130 001 000				130 001 000
Report à Nouveau	-41 221 198	3 836 643	3 836 643		-37 384 555
Résultat de l'exercice	3 836 643	-3 836 643	-62 057 560	3 836 643	-62 057 560
Total Capitaux Propres	92 616 445		-58 220 917	3 836 643	30 558 885

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 208 733 270 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				
Emprunts et dettes financières divers (*)	207 977 673	9 825 655		198 152 018
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 825	18 825		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	736 772	736 772		
Produits constatés d'avance				
Total	208 733 270	10 581 252		198 152 018
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 820 717			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :				
(**) Dont envers Groupe et associés	736 772			

Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	9 825 655
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 980
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	9 842 635

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 : 7 778 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 concourant 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	1 273 707
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	1 273 707
C. Déficits reportables	91 245 010
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la créance future	24 517 460
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 26,5 %.	

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 14 425 195 €.

Notes sur le compte de résultat

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 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 31/12/2020 s'élève à < 211 878 € >.

Le résultat fiscal de la société au 31/12/2020 déterminé comme si elle était imposée séparément est déficitaire pour un montant de 63 044 840 €.

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	9 251 849	28 200 170
(B) - Déficits imputés		
(C) - Déficits reportables (A-B)	9 251 849	28 200 170
(D) - Déficits nés au titre de l'exercice	211 878	63 044 841
(E) - Total des déficits restant à reporter (C+D)	9 463 727	91 245 011

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

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 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 31/12/2019.

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 23 JUIN 2021

L'an deux mille vingt-et-un,

Le vingt-trois juin

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 la société FRENCH PROPERTIES MANAGEMENT, gérant de catégorie A elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Mr Gilles de Boissieu, 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 2020 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Décision à prendre conformément à l'article L. 225-248 du Code de commerce (sur renvoi de l'article L. 227-1, al. 2 du Code de commerce) ;
- Conventions réglementées ;
- Pouvoirs pour formalités légales.

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 2020,

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 62.057.560 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 2020, décide d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2020, soit une perte nette comptable de 62.057.560 euros, intégralement au compte "Report à nouveau" lequel, à l'issue de cette affectation, s'élève à la somme de (99.442.115) 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, après avoir pris acte que, du fait de la perte constatée au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2020 les capitaux propres de la Société étaient égaux à la somme de 30.558.885 euros pour un capital social de 130.001.000 euros, et sont donc, à cette date, devenus inférieurs à la moitié du capital social, décide, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du Code de commerce (sur renvoi de l'article L. 227 -1, al. 2 du Code de commerce), la continuation de la Société et l'absence de dissolution anticipée de la Société.

QUATRIEME DECISION

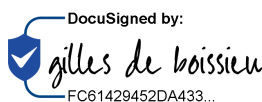
L'associé unique prend acte qu'au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2020, la Société n'a pas conclu de convention réglementée relevant de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

CINQUIEME DECISION

L'associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

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.

DocuSigned by:

 FC61429452DA433...

Lys Holding 4 S.à r.l.

Représentée par FRENCH PROPERTIES MANAGEMENT, gérant de catégorie A elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Gilles de Boissieu, 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 2020

65-67 CE Topco S.A.S.

23, rue François 1er - 75008 Paris

Ce rapport contient 22 pages

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Limited, une société de droit anglais
(« private company limited by guarantee »).

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 et du Centre

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 2020

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

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, 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 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 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 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 2020 s'établit à 182 886 593 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.

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 23 juin 2021

KPMG S.A.



Valéry Foussé
Associé

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	246 284 627	63 398 034	182 886 593	240 921 822
Créances rattachées aux participations	54 655 220		54 655 220	53 946 204
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	300 939 847	63 398 034	237 541 813	294 868 026
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	195 963		195 963	242 206
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 554 380		1 554 380	725 440
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 750 343		1 750 343	967 646
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	302 690 189	63 398 034	239 292 155	295 835 672
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			1 480 659	1 605 812
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2020	31/12/2019
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	-37 384 555	-41 221 198
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-62 057 560	3 836 643
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	30 558 885	92 616 445
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)	208 714 445	203 010 301
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 825	12 963
Dettes fiscales et sociales		195 963
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	208 733 270	203 219 227
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	239 292 155	295 835 672
(1) Dont à plus d'un an (a)	198 152 018	194 331 301
(1) Dont à moins d'un an (a)	10 581 252	8 887 926
(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	31/12/2020	31/12/2019
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)			31 849	19 888
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 charges d'exploitation (II)			31 849	19 888
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-31 849	-19 888
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)			709 016	771 643
Autres intérêts et produits assimilés (3)				39 457
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				7 095 644
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			709 016	7 906 743
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			58 035 229	
Intérêts et charges assimilées (4)			4 967 373	4 858 283
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			63 002 602	4 858 283
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-62 293 586	3 048 461
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-62 325 435	3 028 573

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)	-267 875	-808 070
Total des produits (I+III+V+VII)	709 016	7 906 743
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	62 766 576	4 070 101
BENEFICE OU PERTE	-62 057 560	3 836 643
(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	709 015	771 643
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	4 967 373	4 858 283

ETATS FINANCIERS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe



Faits caractéristiques

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.

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 65-67 CE TOPCO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 239 292 155 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 62 057 560 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.

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.

Règles et méthodes comptables

Une dotation complémentaire a été comptabilisée à hauteur de 58 035 229 € sur l'exercice, la dépréciation des titres 65-67 CE Holding s'élève donc à 63 398 034 € au 31/12/2020.

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 2020.

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	300 230 831	1 543 185	834 169	300 939 847
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	300 230 831	1 543 185	834 169	300 939 847
ACTIF IMMOBILISE	300 230 831	1 543 185	834 169	300 939 847

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	-97 681 802	100,00	408 422
SARL 65-67 CE HOLDING 75008 PARIS	100 000	32 995 274	100,00	-563 507
- 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 %)	246 284 626	182 886 593	54 655 220		
- 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 54 851 183 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	54 655 220	1 480 659	53 174 562
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	195 963	195 963	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	54 851 183	1 676 622	53 174 562
Prêts accordés en cours d'exercice	834 169		
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	1 480 659
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	
Disponibilités	
Total	1 480 659

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	5 362 805	58 035 229		63 398 034
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	5 362 805	58 035 229		63 398 034
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières		58 035 229		
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 30/09/2020.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-41 221 198
Résultat de l'exercice précédent	3 836 643
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-37 384 555
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-37 384 555
Total des affectations	-37 384 555

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2020	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2020
Capital	130 001 000				130 001 000
Report à Nouveau	-41 221 198	3 836 643	3 836 643		-37 384 555
Résultat de l'exercice	3 836 643	-3 836 643	-62 057 560	3 836 643	-62 057 560
Total Capitaux Propres	92 616 445		-58 220 917	3 836 643	30 558 885

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 208 733 270 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				
Emprunts et dettes financières divers (*)	207 977 673	9 825 655		198 152 018
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 825	18 825		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	736 772	736 772		
Produits constatés d'avance				
Total	208 733 270	10 581 252		198 152 018
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 820 717			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :				
(**) Dont envers Groupe et associés	736 772			

Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	9 825 655
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 980
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	9 842 635

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 : 7 778 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 concourant 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	1 273 707
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	1 273 707
C. Déficits reportables	91 245 010
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la créance future	24 517 460
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 26,5 %.	

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 14 425 195 €.

Notes sur le compte de résultat

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 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 31/12/2020 s'élève à < 211 878 € >.

Le résultat fiscal de la société au 31/12/2020 déterminé comme si elle était imposée séparément est déficitaire pour un montant de 63 044 840 €.

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	9 251 849	28 200 170
(B) - Déficits imputés		
(C) - Déficits reportables (A-B)	9 251 849	28 200 170
(D) - Déficits nés au titre de l'exercice	211 878	63 044 841
(E) - Total des déficits restant à reporter (C+D)	9 463 727	91 245 011

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

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 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 31/12/2019.

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