

|                                   |
|-----------------------------------|
| RCS : PARIS<br>Code greffe : 7501 |
|-----------------------------------|

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

|                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numéro de gestion : 2016 B 14342<br>Numéro SIREN : 821 032 174<br>Nom ou dénomination : 65-67 CE Topco |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 02/08/2022 sous le numéro de dépôt 104871



**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](http://www.kpmg.fr)

*65-67 CE Topco S.A.S.*

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

Exercice clos le 31 décembre 2021  
65-67 CE Topco S.A.S.  
23 rue François 1er - 75008 Paris

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](http://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 2021

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

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 65-67 CE Topco S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

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

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

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 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 2021 s'établit à 171 944 139 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note « Titres de participation » de la section « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers.

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 du rapport de l'évaluateur immobilier 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 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 27 juin 2022

KPMG S.A.



Valéry Foussé  
Associé

Bilan actif

|                                                                | Brut               | Amortissement<br>Dépréciations | Net<br>31/12/2021  | Net<br>31/12/2020  |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Capital souscrit non appelé                                    |                    |                                |                    |                    |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                        |                    |                                |                    |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                           |                    |                                |                    |                    |
| Frais d'établissement                                          |                    |                                |                    |                    |
| Frais de recherche et de développement                         |                    |                                |                    |                    |
| Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires |                    |                                |                    |                    |
| Fonds commercial (1)                                           |                    |                                |                    |                    |
| Autres immobilisations incorporelles                           |                    |                                |                    |                    |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles          |                    |                                |                    |                    |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                             |                    |                                |                    |                    |
| Terrains                                                       |                    |                                |                    |                    |
| Constructions                                                  |                    |                                |                    |                    |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels    |                    |                                |                    |                    |
| Autres immobilisations corporelles                             |                    |                                |                    |                    |
| Immobilisations corporelles en cours                           |                    |                                |                    |                    |
| Avances et acomptes                                            |                    |                                |                    |                    |
| <b>Immobilisations financières (2)</b>                         |                    |                                |                    |                    |
| Participations (mise en équivalence)                           |                    |                                |                    |                    |
| Autres participations                                          | 246 284 627        | 74 340 488                     | 171 944 139        | 182 886 593        |
| Créances rattachées aux participations                         | 55 367 253         |                                | 55 367 253         | 54 655 220         |
| Autres titres immobilisés                                      |                    |                                |                    |                    |
| Prêts                                                          |                    |                                |                    |                    |
| Autres immobilisations financières                             |                    |                                |                    |                    |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>                                  | <b>301 651 880</b> | <b>74 340 488</b>              | <b>227 311 392</b> | <b>237 541 813</b> |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                         |                    |                                |                    |                    |
| <b>Stocks et en-cours</b>                                      |                    |                                |                    |                    |
| Matières premières et autres approvisionnements                |                    |                                |                    |                    |
| En-cours de production (biens et services)                     |                    |                                |                    |                    |
| Produits intermédiaires et finis                               |                    |                                |                    |                    |
| Marchandises                                                   |                    |                                |                    |                    |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>                |                    |                                |                    |                    |
| <b>Créances (3)</b>                                            |                    |                                |                    |                    |
| Clients et comptes rattachés                                   |                    |                                |                    |                    |
| Autres créances                                                | 45 085             |                                | 45 085             | 195 963            |
| Capital souscrit et appelé, non versé                          |                    |                                |                    |                    |
| <b>Divers</b>                                                  |                    |                                |                    |                    |
| Valeurs mobilières de placement                                |                    |                                |                    |                    |
| Disponibilités                                                 | 721 543            |                                | 721 543            | 1 554 380          |
| Charges constatées d'avance (3)                                |                    |                                |                    |                    |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>                                   | <b>766 628</b>     |                                | <b>766 628</b>     | <b>1 750 343</b>   |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler                            |                    |                                |                    |                    |
| Primes de remboursement des obligations                        |                    |                                |                    |                    |
| Ecarts de conversion actif                                     |                    |                                |                    |                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                           | <b>302 418 508</b> | <b>74 340 488</b>              | <b>228 078 020</b> | <b>239 292 155</b> |
| (1) Dont droit au bail                                         |                    |                                |                    |                    |
| (2) Dont à moins d'un an (brut)                                |                    |                                | 1 421 049          | 1 480 659          |
| (3) Dont à plus d'un an (brut)                                 |                    |                                |                    |                    |

Bilan passif

|                                                                        | 31/12/2021         | 31/12/2020         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                                |                    |                    |
| 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                                                       | -99 442 115        | -37 384 555        |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                      | <b>-15 331 150</b> | <b>-62 057 560</b> |
| Subventions d'investissement                                           |                    |                    |
| Provisions réglementées                                                |                    |                    |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                                          | <b>15 227 736</b>  | <b>30 558 885</b>  |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                            |                    |                    |
| Produits des émissions de titres participatifs                         |                    |                    |
| Avances conditionnées                                                  |                    |                    |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>                                      |                    |                    |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                              |                    |                    |
| Provisions pour risques                                                |                    |                    |
| Provisions pour charges                                                |                    |                    |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                        |                    |                    |
| <b>DETTES (1)</b>                                                      |                    |                    |
| Emprunts obligataires convertibles                                     |                    |                    |
| Autres emprunts obligataires                                           |                    |                    |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)             |                    |                    |
| Emprunts et dettes financières diverses (3)                            | 212 833 412        | 208 714 445        |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                       |                    |                    |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 16 872             | 18 825             |
| Dettes fiscales et sociales                                            |                    |                    |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                        |                    |                    |
| Autres dettes                                                          |                    |                    |
| Produits constatés d'avance (1)                                        |                    |                    |
| <b>TOTAL DETTES</b>                                                    | <b>212 850 284</b> | <b>208 733 270</b> |
| Ecart de conversion passif                                             |                    |                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                   | <b>228 078 020</b> | <b>239 292 155</b> |
| (1) Dont à plus d'un an (a)                                            | 203 010 301        | 198 152 018        |
| (1) Dont à moins d'un an (a)                                           | 9 839 984          | 10 581 252         |
| (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<br>et livraisons<br>intracom. | 31/12/2021  | 31/12/2020  |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Produits d'exploitation (1)</b>                                 |        |                                            |             |             |
| Ventes de marchandises                                             |        |                                            |             |             |
| Production vendue (biens)                                          |        |                                            |             |             |
| Production vendue (services)                                       |        |                                            |             |             |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                      |        |                                            |             |             |
| Production stockée                                                 |        |                                            |             |             |
| Production immobilisée                                             |        |                                            |             |             |
| Subventions d'exploitation                                         |        |                                            |             |             |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges |        |                                            |             |             |
| Autres produits                                                    |        |                                            |             |             |
| <b>Total produits d'exploitation (I)</b>                           |        |                                            |             |             |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                  |        |                                            |             |             |
| Achats de marchandises                                             |        |                                            |             |             |
| Variations de stock                                                |        |                                            |             |             |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements          |        |                                            |             |             |
| Variations de stock                                                |        |                                            |             |             |
| Autres achats et charges externes (a)                              |        |                                            | 25 471      | 31 849      |
| 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                                                     |        |                                            |             |             |
| <b>Total charges d'exploitation (II)</b>                           |        |                                            | 25 471      | 31 849      |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                              |        |                                            | -25 471     | -31 849     |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>    |        |                                            |             |             |
| <b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>                 |        |                                            |             |             |
| <b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>                  |        |                                            |             |             |
| <b>Produits financiers</b>                                         |        |                                            |             |             |
| De participation (3)                                               |        |                                            |             |             |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)  |        |                                            | 712 033     | 709 016     |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                          |        |                                            |             |             |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges  |        |                                            |             |             |
| Différences positives de change                                    |        |                                            |             |             |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement      |        |                                            |             |             |
| <b>Total produits financiers (V)</b>                               |        |                                            | 712 033     | 709 016     |
| <b>Charges financières</b>                                         |        |                                            |             |             |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions  |        |                                            | 10 942 454  | 58 035 229  |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                 |        |                                            | 5 075 258   | 4 967 373   |
| Différences négatives de change                                    |        |                                            |             |             |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement     |        |                                            |             |             |
| <b>Total charges financières (VI)</b>                              |        |                                            | 16 017 711  | 63 002 602  |
| <b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                   |        |                                            | -15 305 678 | -62 293 586 |
| <b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>            |        |                                            | -15 331 150 | -62 325 435 |

## Compte de résultat (suite)

|                                                                   | 31/12/2021         | 31/12/2020         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>                                     |                    |                    |
| Sur opérations de gestion                                         |                    |                    |
| Sur opérations en capital                                         |                    |                    |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges  |                    |                    |
| <b>Total produits exceptionnels (VII)</b>                         |                    |                    |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                    |                    |                    |
| Sur opérations de gestion                                         |                    |                    |
| Sur opérations en capital                                         |                    |                    |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions |                    |                    |
| <b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>                       |                    |                    |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                           |                    |                    |
| Participation des salariés aux résultats (IX)                     |                    |                    |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                      |                    | -267 875           |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                           | <b>712 033</b>     | <b>709 016</b>     |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                     | <b>16 043 183</b>  | <b>62 766 576</b>  |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                          | <b>-15 331 150</b> | <b>-62 057 560</b> |
| (a) Y compris :                                                   |                    |                    |
| - Redevances de crédit-bail mobilier                              |                    |                    |
| - Redevances de crédit-bail immobilier                            |                    |                    |
| (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs            |                    |                    |
| (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs            |                    |                    |
| (3) Dont produits concernant les entités liées                    | 712 033            | 709 015            |
| (4) Dont intérêts concernant les entités liées                    | 5 075 258          | 4 967 373          |

# ETATS FINANCIERS

2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Annexe

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 65-67 CE TOPCO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 228 078 020 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 15 331 150 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

### Règles générales

---

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2021 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, par le règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016, ainsi que par le règlement ANC n°2018-01 du 20 avril 2018.

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.

Une dotation complémentaire a été comptabilisée à hauteur de 10 942 454 € sur l'exercice, la dépréciation des titres 65-67 CE Holding s'élève donc à 74 340 488 € au 31/12/2021.

## 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 2021.

### Dettes financières

---

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

## 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

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

|                                                                          | Au début<br>d'exercice | Augmentation     | Diminution     | En fin<br>d'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|----------------|----------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              |                        |                  |                |                      |
| - Fonds commercial                                                       |                        |                  |                |                      |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          |                        |                  |                |                      |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     |                        |                  |                |                      |
| - Terrains                                                               |                        |                  |                |                      |
| - Constructions sur sol propre                                           |                        |                  |                |                      |
| - Constructions sur sol d'autrui                                         |                        |                  |                |                      |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions |                        |                  |                |                      |
| - Installations techniques, matériel et outillage industriels            |                        |                  |                |                      |
| - Installations générales, agencements aménagements divers               |                        |                  |                |                      |
| - Matériel de transport                                                  |                        |                  |                |                      |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                           |                        |                  |                |                      |
| - Emballages récupérables et divers                                      |                        |                  |                |                      |
| - Immobilisations corporelles en cours                                   |                        |                  |                |                      |
| - Avances et acomptes                                                    |                        |                  |                |                      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       |                        |                  |                |                      |
| - Participations évaluées par mise en équivalence                        |                        |                  |                |                      |
| - Autres participations                                                  | 300 939 847            | 1 483 676        | 771 643        | 301 651 880          |
| - Autres titres immobilisés                                              |                        |                  |                |                      |
| - Prêts et autres immobilisations financières                            |                        |                  |                |                      |
| <b>Immobilisations financières</b>                                       | <b>300 939 847</b>     | <b>1 483 676</b> | <b>771 643</b> | <b>301 651 880</b>   |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>300 939 847</b>     | <b>1 483 676</b> | <b>771 643</b> | <b>301 651 880</b>   |
|                                                                          |                        |                  |                |                      |

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

|                                                 | Capital    | Capitaux<br>propres<br>(autres que le<br>capital) | Quote-part<br>du capital<br>détenue | Résultat<br>du dernier<br>exercice clos |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| - Filiales<br>(détenues à + 50 %)               |            |                                                   |                                     |                                         |
| SCI 65-67 CE PROPCO 75008 PARIS                 | 20 000 000 | -99 585 474                                       | 100,00                              | -1 903 672                              |
| SARL 65-67 CE HOLDING 75008 PARIS               | 100 000    | 32 497 246                                        | 100,00                              | -498 029                                |
| - Participations<br>(détenues entre 10 et 50% ) |            |                                                   |                                     |                                         |

Renseignements globaux sur toutes les filiales

|                                                 | Valeur<br>comptable<br>Brute | Valeur<br>comptable<br>Nette | Montant des<br>prêts et<br>avances | Cautions et<br>avals | Dividendes<br>encaissés |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| - Filiales<br>(détenues à + 50 %)               | 246 284 627                  | 171 944 139                  | 55 367 253                         |                      |                         |
| - Participations<br>(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 55 412 338 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

|                                          | Montant<br>brut   | Echéances<br>à moins d'un an | Echéances<br>à plus d'un an |
|------------------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Créances de l'actif immobilisé :</b>  |                   |                              |                             |
| Créances rattachées à des participations | 55 367 253        | 1 421 049                    | 53 946 204                  |
| Prêts                                    |                   |                              |                             |
| Autres                                   |                   |                              |                             |
| <b>Créances de l'actif circulant :</b>   |                   |                              |                             |
| Créances Clients et Comptes rattachés    |                   |                              |                             |
| Autres                                   | 45 085            | 45 085                       |                             |
| Capital souscrit - appelé, non versé     |                   |                              |                             |
| Charges constatées d'avance              |                   |                              |                             |
| <b>Total</b>                             | <b>55 412 338</b> | <b>1 466 134</b>             | <b>53 946 204</b>           |
| Prêts accordés en cours d'exercice       | 771 643           |                              |                             |
| Prêts récupérés en cours d'exercice      |                   |                              |                             |

Produits à recevoir

|                                          | Montant          |
|------------------------------------------|------------------|
| Créances rattachées à des participations | 1 421 049        |
| Autres immobilisations financières       |                  |
| Créances clients et comptes rattachés    |                  |
| Autres créances                          |                  |
| Disponibilités                           |                  |
| <b>Total</b>                             | <b>1 421 049</b> |
|                                          |                  |

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

|                                         | Dépréciations<br>au début<br>de l'exercice | Dotations<br>de l'exercice | Reprises<br>de l'exercice | Dépréciations<br>à la fin<br>de l'exercice |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
| Immobilisations incorporelles           |                                            |                            |                           |                                            |
| Immobilisations corporelles             |                                            |                            |                           |                                            |
| Immobilisations financières             | 63 398 034                                 | 10 942 454                 |                           | 74 340 488                                 |
| Stocks                                  |                                            |                            |                           |                                            |
| Créances et Valeurs mobilières          |                                            |                            |                           |                                            |
| Total                                   | 63 398 034                                 | 10 942 454                 |                           | 74 340 488                                 |
| Répartition des dotations et reprises : |                                            |                            |                           |                                            |
| Exploitation                            |                                            |                            |                           |                                            |
| Financières                             |                                            | 10 942 454                 |                           |                                            |
| 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 23/06/2021.

| Montant                                  |             |
|------------------------------------------|-------------|
| Report à Nouveau de l'exercice précédent | -37 384 555 |
| Résultat de l'exercice précédent         | -62 057 560 |
| Prélèvements sur les réserves            |             |
| Total des origines                       | -99 442 115 |
| Affectations aux réserves                |             |
| Distributions                            |             |
| Autres répartitions                      |             |
| Report à Nouveau                         | -99 442 115 |
| Total des affectations                   | -99 442 115 |
|                                          |             |

Tableau de variation des capitaux propres

|                        | Solde au<br>01/01/2021 | Affectation<br>des résultats | Augmentations | Diminutions | Solde au<br>31/12/2021 |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---------------|-------------|------------------------|
| Capital                | 130 001 000            |                              |               |             | 130 001 000            |
| Report à Nouveau       | -37 384 555            | -62 057 560                  | -62 057 560   |             | -99 442 115            |
| Résultat de l'exercice | -62 057 560            | 62 057 560                   | -15 331 150   | -62 057 560 | -15 331 150            |
| Total Capitaux Propres | 30 558 885             |                              | -77 388 709   | -62 057 560 | 15 227 736             |
|                        |                        |                              |               |             |                        |

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 212 850 284 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 (*)                         | 212 552 931  | 9 542 630                 |                          | 203 010 301               |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                          | 16 872       | 16 872                    |                          |                           |
| Dettes fiscales et sociales                                       |              |                           |                          |                           |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                   |              |                           |                          |                           |
| Autres dettes (**)                                                | 280 481      | 280 481                   |                          |                           |
| Produits constatés d'avance                                       |              |                           |                          |                           |
| Total                                                             | 212 850 284  | 9 839 984                 |                          | 203 010 301               |
| (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice                        | 4 858 283    |                           |                          |                           |
| (*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :                     |              |                           |                          |                           |
| (**) Dont envers Groupe et associés                               | 280 481      |                           |                          |                           |

Charges à payer

|                                                        | Montant   |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| Emprunts obligataires convertibles                     |           |
| Autres emprunts obligataires                           |           |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit |           |
| Emprunts et dettes financières divers                  | 9 542 630 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 15 018    |
| Dettes fiscales et sociales                            |           |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        |           |
| Autres dettes                                          |           |
| Total                                                  | 9 557 648 |

## 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 : 7 856 euros

### Résultat et impôts sur les bénéfices

### Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

| Montant                                                              |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Accroissements de la dette future d'impôt</b>                     |                    |
| Liés aux amortissements dérogatoires                                 |                    |
| Liés aux provisions pour hausse des prix                             |                    |
| Liés aux plus-values à réintégrer                                    |                    |
| Liés à d'autres éléments                                             |                    |
| <b>A. Total des bases concourant à augmenter la dette future</b>     |                    |
| <b>Allègements de la dette future d'impôt</b>                        |                    |
| Liés aux provisions pour congés payés                                |                    |
| Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice |                    |
| Liés à d'autres éléments                                             |                    |
| <b>B. Total des bases concourant à diminuer la dette future</b>      |                    |
| <b>C. Déficits reportables</b>                                       | <b>104 938 243</b> |
| <b>D. Moins-values à long terme</b>                                  |                    |
| <b>Estimation du montant de la créance future</b>                    | <b>26 234 561</b>  |
| Base = (A - B - C - D)                                               |                    |
| Impôt valorisé au taux de 25 %.                                      |                    |

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 15 600 947 €.

## 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 31/12/2021 s'élève à < 323 764 € > .

Le résultat fiscal de la société au 31/12/2021 déterminé comme si elle était imposée séparément est déficitaire pour un montant de 13 693 232 €.

### Déficits reportables

|                                                                    | Dans le cadre de<br>l'intégration<br>fiscale | Dans le cadre<br>d'une imposition<br>séparée |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| (A) - Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent | 9 463 727                                    | 91 245 011                                   |
| (B) - Déficits imputés                                             |                                              |                                              |
| (C) - Déficits reportables (A-B)                                   | 9 463 727                                    | 91 245 011                                   |
| (D) - Déficits nés au titre de l'exercice                          | 323 764                                      | 13 693 232                                   |
| (E) - Total des déficits restant à reporter (C+D)                  | 9 787 491                                    | 104 938 243                                  |

### 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 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Par ailleurs, depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale. Au niveau de la société, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

### 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 31/12/2020.

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

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Montant en euros |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Effets escomptés non échus                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |
| Avals et cautions                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| Engagements en matière de pensions                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| Engagements de crédit-bail mobilier                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
| Engagements de crédit-bail immobilier                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| Dans le cadre du contrat de crédit bancaire signé le 30/06/2021 par d'autres sociétés du groupe, les garanties et engagements suivants ont été donnés aux prêteurs :<br>- Nantissement des titres de 65-67 CE Holding ;<br>- Nantissement des prêts subordonnés holdcos intermédiaires. |                  |
| Autres engagements donnés                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| Dont concernant :<br>Les dirigeants<br>Les filiales<br>Les participations<br>Les autres entreprises liées<br>Engagements assortis de suretés réelles                                                                                                                                    |                  |

**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 JUIN 2022**

---

L'an deux mille vingt-deux,

Le trente 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 Monsieur Ziyad CLOT, gérant de catégorie A, et par Monsieur François 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 2021 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- 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 2021,

approuve le rapport de gestion et les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021, 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 15.331.150 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 2021, décide d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2021, soit une perte nette comptable de 15.331.150 euros, intégralement au compte "Report à nouveau" le quel, à l'issue de cette affectation, s'élève à la somme de (114.773.265) 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 2021 les capitaux propres de la Société étaient égaux à la somme de 15.227.736 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

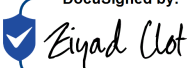
L'associé unique prend acte qu'au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2021, la Société n'a pas conclu de convention réglementée relevant de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

## 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:  
  
 03EBD4CF48AC4DA...

DocuSigned by:  
  
 77435B2EE7CA4CA...

**Lys Holding 4 S.à r.l.**

Représentée par Monsieur Ziyad CLOT, gérant de catégorie A, et par Monsieur François FABER, gérant de catégorie B  
 Associé unique