

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 : 2015 B 24314 Numéro SIREN : 814 875 209 Nom ou dénomination : 53 CE Holding

Ce dépôt a été enregistré le 26/07/2021 sous le numéro de dépôt 72012



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

53 CE Holding S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020
53 CE Holding S.A.S.
23, rue François 1er - 75008 Paris
Ce rapport contient 21 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

53 CE Holding S.A.S.

Siège social : 23, rue François 1er - 75008 Paris
Capital social : € 12 001 000

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 53 CE Holding 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 53 CE Holding 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 102 063 443 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, à s'assurer de leur correcte application et à apprécier la valeur d'utilité retenue en tenant compte en particulier de la valeur actuelle de l'immeuble détenu, par l'intermédiaire de sa filiale, notamment sur la base du rapport d'un évaluateur indépendant, 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	102 063 443		102 063 443	102 063 443
Créances rattachées aux participations	57 031 067		57 031 067	55 466 657
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	159 094 510		159 094 510	157 530 100
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				176 081
Autres créances				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	655 121		655 121	1 245 122
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	655 121		655 121	1 421 203
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	159 749 630		159 749 630	158 951 303
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			3 085 905	3 001 285
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital	12 001 000	12 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-13 457 474	-11 328 565
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-2 410 873	-2 128 909
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-3 867 348	-1 456 474
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)	14 648 487	21 990 122
Emprunts et dettes financières diverses (3)	148 698 272	137 883 387
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	82 100	80 574
Dettes fiscales et sociales	188 119	453 694
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	163 616 978	160 407 777
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	159 749 630	158 951 303
(1) Dont à plus d'un an (a)	149 072 136	147 370 022
(1) Dont à moins d'un an (a)	14 544 842	13 037 756
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)		
Production vendue (services)		
Chiffre d'affaires net		
<i>Dont à l'exportation</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits		
Total I		
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	23 098	20 174
Impôts, taxes et versements assimilés		
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges		
Total II	23 098	20 174
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-23 098	-20 174
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)	1 564 410	1 521 496
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	1 564 410	1 521 496
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	3 968 129	3 920 406
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	3 968 129	3 920 406
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-2 403 720	-2 398 910
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-2 426 817	-2 419 084

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)	-15 944	-290 175
Total des produits (I+III+V+VII)	1 564 410	1 521 496
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 975 283	3 650 405
BENEFICE OU PERTE	-2 410 873	-2 128 909
(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	1 564 410	1 521 496
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	3 456 852	3 212 795

PLAQUETTE EXPONENS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 53 CE HOLDING

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 159 749 630 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 2 410 873 euros.

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

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

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

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2020 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 ainsi que par le règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016.

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

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

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

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

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

Titres de participations

Les titres de participation sont inscrits 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).

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

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

Aucune dépréciation n'a été comptabilisée à la clôture.

Règles et méthodes comptables

Créances

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

Provision pour risques et charges

Ces provisions, enregistrées en conformité avec le règlement CRC N° 2000-06, sont destinées à couvrir les risques et charges que des événements en cours ou survenus rendent probables, nettement précises, 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.

Autres éléments significatifs

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

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

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

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	157 530 100	1 564 410		159 094 510
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	157 530 100	1 564 410		159 094 510
ACTIF IMMOBILISE	157 530 100	1 564 410		159 094 510

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

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 %)				
SAS 49-53 CE 75008 PARIS	37 000	-41 286 073	100,00	-4 015 996
- 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 %)	102 063 443	102 063 443	53 945 161		
- 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 57 031 067 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	57 031 067	3 085 905	53 945 162
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres			
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	57 031 067	3 085 905	53 945 162
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Intérêt courus s/ créance	3 085 905
Total	3 085 905

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 12 001 000,00 euros décomposé en 120 010 000 titres d'une valeur nominale de 0,10 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	120 010 000	0,10
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	120 010 000	0,10

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 163 616 978 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	14 648 487	7 546 944	7 101 544	
Emprunts et dettes financières divers (*)	148 640 239	6 669 647		141 970 592
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	82 100	82 100		
Dettes fiscales et sociales	188 119	188 119		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	58 033	58 033		
Produits constatés d'avance				
Total	163 616 978	14 544 842	7 101 544	141 970 592
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	9 249 058			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	7 341 635			
(**) Dont envers Groupe et associés	58 033			

Notes sur le bilan

Charges à payer

Montant	
Fournisseurs - fact. non parvenues	80 340
Intérêts courus	6 669 647
Total	6 749 987

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

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 3 456 852 €
Montant compris dans les produits financiers : 1 564 410 €

Résultat et impôts sur les bénéfices

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés valorisé à 26,5 %, fait ressortir une créance future d'un montant de 3 084 816 euros. Ce montant ne tient pas compte d'un éventuel paiement de la contribution sociale sur les bénéfices.

Montant	
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
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'acquisitions des titres de p.	
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	
C. Déficits reportables	11 640 814
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la créance future	3 084 816
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 26,5 %.	

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

- Déficit pré-intégration fiscale : 269 640 € ;
- Déficit né pendant la période d'intégration fiscale : 11 371 174 €.

Notes sur le compte de résultat

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2016, la société SAS 53 CE Holding est à la tête d'un groupe bénéficiant du régime d'intégration fiscale prévu à l'article 223 A du CGI.

La filiale 49-53 CE est incluse dans le périmètre de ce groupe d'intégration fiscale.

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 filiale 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 est bénéficiaire pour un montant de 2 183 767 euros, engendrant une charge d'impôt de 611 455 euros.

Le résultat fiscal de la société au 31/12/2020 déterminé comme si elle était imposée séparément est déficitaire pour un montant de - 2 290 004 euros.

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

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

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	
<i>A la sûreté et garantie du remboursement du prêt bancaire, la société a constitué en nantissement de premier rang et sans concours, au profit de la banque, un compte nanti composé du :</i>	
<i>- compte de titres financiers constitué des 3 700 titres de sa filiale ;</i>	
<i>- compte bancaire de la société.</i>	
Autres engagements donnés	
Total	
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Comparabilité des exercices

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

Le bilan et le compte de résultat se présentent sous une forme identique à celle de l'exercice précédent.

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

53 CE HOLDING

Société par actions simplifiée au capital de 12.001.000 euros

Siège social : 23, rue François Ier - 75008 Paris

814 875 209 RCS Paris

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 23 JUIN 2021

L'an deux mille vingt-et-un,

Le 23 juin,

La société **Lys Holding 3 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, Grand-Duché du Luxembourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 149170,

Représentée par FRENCH PROPERTIES MANAGEMENT, gérant de catégorie A elle-même représentée par son Gérant Mr Gilles de Boissieu, et par Monsieur Jean FABER, Monsieur François FABER ou Monsieur Alex FABER, gérant de catégorie B,

Associé unique de la société 53 CE HOLDING (la « Société »),

Après avoir constaté que la société KPMG, commissaire aux comptes titulaire, a été régulièrement avisée des présentes décisions,

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

- Présentation du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Conventions réglementées ;
- Modification de l'article 19 des statuts de la Société ;
- Constatation de la fin des mandats des commissaires aux comptes et nomination d'un nouveau commissaire aux comptes titulaire ;
- 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 annuels,

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 2.410.873 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 annuels, décide d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2020, soit une perte nette comptable de 2.410.873 euros, intégralement au compte "Report à nouveau" lequel, à l'issue de cette affectation, s'élève à la somme de (15.868.347) euros.

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

TROISIEME DECISION

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

QUATRIEME DECISION

L'associé unique décide de modifier ainsi qu'il suit l'article 19 des statuts de la Société :

« Article 19 – Commissaires aux comptes

Un ou plusieurs commissaires aux comptes peuvent être désignés, conformément aux dispositions de l'article L. 823-1 du Code de commerce, par décision collective des associés pour la durée, dans les conditions et aux fins d'accomplir les missions définies par la loi, notamment celle de contrôler les comptes de la Société.

La désignation d'un commissaire aux comptes est obligatoire dans les cas prévus par la loi.

Le ou les commissaires aux comptes sont nommés pour une durée de six (6) exercices expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice. L'exercice en cours, lors de la nomination, compte pour un exercice entier.

Le commissaire aux comptes, nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur. Les commissaires aux comptes peuvent être relevés de leurs fonctions, en cas de faute ou d'empêchement, par décision de l'associé unique ou par décision ordinaire des associés.

La rémunération des commissaires aux comptes est fixée conformément aux dispositions réglementaires.

Les commissaires aux comptes jouissent des pouvoirs prévus par la législation et la réglementation applicable.

Lorsque plusieurs commissaires aux comptes sont en fonction, ils peuvent procéder séparément à leurs investigations, vérifications et contrôles mais ils établissent un rapport commun. En cas de désaccord entre les commissaires aux comptes, le rapport indique les différentes opinions exprimées. »

CINQUIEME DECISION

L'associé unique, après avoir pris acte que les mandats de la société KPMG S.A., en qualité de commissaire aux comptes titulaire, et celui de la société SALUSTRO REYDEL, en qualité de commissaire aux comptes suppléant, arrivent à échéance à l'issue des décisions de l'associé unique statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2020, décide de ne pas renouveler lesdits mandats et décide de nommer en qualité de nouveau commissaire aux comptes titulaire pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue des décisions de l'associé unique statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2026 :

- **ERNST & YOUNG AUDIT**, société par actions simplifiée à capital variable, ayant son siège social au 1-2 place des Saisons – 92400 Courbevoie – Paris La Défense 1, immatriculée sous le numéro 344 366 315 au R.C.S. de Nanterre.

SIXIEME 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.

Lys Holding 3 S.à r.l.

Représentée par FRENCH PROPERTIES MANAGEMENT, gérant de catégorie A elle-même représentée par son Gérant Mr 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

53 CE Holding S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020
53 CE Holding S.A.S.
23, rue François 1er - 75008 Paris
Ce rapport contient 21 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

53 CE Holding S.A.S.

Siège social : 23, rue François 1er - 75008 Paris
Capital social : € 12 001 000

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 53 CE Holding 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 53 CE Holding 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 102 063 443 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, à s'assurer de leur correcte application et à apprécier la valeur d'utilité retenue en tenant compte en particulier de la valeur actuelle de l'immeuble détenu, par l'intermédiaire de sa filiale, notamment sur la base du rapport d'un évaluateur indépendant, 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	102 063 443		102 063 443	102 063 443
Créances rattachées aux participations	57 031 067		57 031 067	55 466 657
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	159 094 510		159 094 510	157 530 100
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				176 081
Autres créances				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	655 121		655 121	1 245 122
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	655 121		655 121	1 421 203
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	159 749 630		159 749 630	158 951 303
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			3 085 905	3 001 285
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital	12 001 000	12 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-13 457 474	-11 328 565
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-2 410 873	-2 128 909
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-3 867 348	-1 456 474
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)	14 648 487	21 990 122
Emprunts et dettes financières diverses (3)	148 698 272	137 883 387
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	82 100	80 574
Dettes fiscales et sociales	188 119	453 694
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	163 616 978	160 407 777
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	159 749 630	158 951 303
(1) Dont à plus d'un an (a)	149 072 136	147 370 022
(1) Dont à moins d'un an (a)	14 544 842	13 037 756
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)		
Production vendue (services)		
Chiffre d'affaires net		
<i>Dont à l'exportation</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits		
Total I		
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	23 098	20 174
Impôts, taxes et versements assimilés		
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges		
Total II	23 098	20 174
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-23 098	-20 174
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)	1 564 410	1 521 496
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	1 564 410	1 521 496
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	3 968 129	3 920 406
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	3 968 129	3 920 406
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-2 403 720	-2 398 910
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-2 426 817	-2 419 084

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)	-15 944	-290 175
Total des produits (I+III+V+VII)	1 564 410	1 521 496
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 975 283	3 650 405
BENEFICE OU PERTE	-2 410 873	-2 128 909
(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	1 564 410	1 521 496
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	3 456 852	3 212 795

PLAQUETTE EXPONENS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 53 CE HOLDING

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 159 749 630 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 2 410 873 euros.

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

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

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

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2020 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 ainsi que par le règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016.

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

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

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

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

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

Titres de participations

Les titres de participation sont inscrits 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).

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

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

Aucune dépréciation n'a été comptabilisée à la clôture.

Règles et méthodes comptables

Créances

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

Provision pour risques et charges

Ces provisions, enregistrées en conformité avec le règlement CRC N° 2000-06, sont destinées à couvrir les risques et charges que des événements en cours ou survenus rendent probables, nettement précises, 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.

Autres éléments significatifs

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

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

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

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	157 530 100	1 564 410		159 094 510
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	157 530 100	1 564 410		159 094 510
ACTIF IMMOBILISE	157 530 100	1 564 410		159 094 510

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

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 %)				
SAS 49-53 CE 75008 PARIS	37 000	-41 286 073	100,00	-4 015 996
- 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 %)	102 063 443	102 063 443	53 945 161		
- 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 57 031 067 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	57 031 067	3 085 905	53 945 162
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres			
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	57 031 067	3 085 905	53 945 162
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Intérêt courus s/ créance	3 085 905
Total	3 085 905

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 12 001 000,00 euros décomposé en 120 010 000 titres d'une valeur nominale de 0,10 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	120 010 000	0,10
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	120 010 000	0,10

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 163 616 978 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	14 648 487	7 546 944	7 101 544	
Emprunts et dettes financières divers (*)	148 640 239	6 669 647		141 970 592
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	82 100	82 100		
Dettes fiscales et sociales	188 119	188 119		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	58 033	58 033		
Produits constatés d'avance				
Total	163 616 978	14 544 842	7 101 544	141 970 592
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	9 249 058			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	7 341 635			
(**) Dont envers Groupe et associés	58 033			

Notes sur le bilan

Charges à payer

Montant	
Fournisseurs - fact. non parvenues	80 340
Intérêts courus	6 669 647
Total	6 749 987

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

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 3 456 852 €
Montant compris dans les produits financiers : 1 564 410 €

Résultat et impôts sur les bénéfices

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés valorisé à 26,5 %, fait ressortir une créance future d'un montant de 3 084 816 euros. Ce montant ne tient pas compte d'un éventuel paiement de la contribution sociale sur les bénéfices.

Montant	
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
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'acquisitions des titres de p.	
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	
C. Déficits reportables	11 640 814
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la créance future	3 084 816
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 26,5 %.	

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

- Déficit pré-intégration fiscale : 269 640 € ;
- Déficit né pendant la période d'intégration fiscale : 11 371 174 €.

Notes sur le compte de résultat

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2016, la société SAS 53 CE Holding est à la tête d'un groupe bénéficiant du régime d'intégration fiscale prévu à l'article 223 A du CGI.

La filiale 49-53 CE est incluse dans le périmètre de ce groupe d'intégration fiscale.

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 filiale 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 est bénéficiaire pour un montant de 2 183 767 euros, engendrant une charge d'impôt de 611 455 euros.

Le résultat fiscal de la société au 31/12/2020 déterminé comme si elle était imposée séparément est déficitaire pour un montant de - 2 290 004 euros.

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

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

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	
<i>A la sûreté et garantie du remboursement du prêt bancaire, la société a constitué en nantissement de premier rang et sans concours, au profit de la banque, un compte nanti composé du :</i>	
<i>- compte de titres financiers constitué des 3 700 titres de sa filiale ;</i>	
<i>- compte bancaire de la société.</i>	
Autres engagements donnés	
Total	
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Comparabilité des exercices

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

Le bilan et le compte de résultat se présentent sous une forme identique à celle de l'exercice précédent.

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