

COMPTES ANNUELS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

SAS 65-67 CE TOPCO

23 rue François 1er
75008 PARIS
Siren : 821032174



exponens

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes
inscrite au tableau de l'ordre de PARIS

75012 / PARIS

Tel : 01.49.29.55.10

 Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Bilan actif	2
Bilan passif	3
Compte de résultat	4
Compte de résultat (suite)	5
Annexe	6
<i>Règles et méthodes comptables</i>	7
<i>Faits caractéristiques</i>	9
<i>Notes sur le bilan</i>	10
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	16
<i>Autres informations</i>	18

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)				
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			25 148	25 471
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			25 148	25 471
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-25 148	-25 471
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			1 291 991	712 033
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 produits financiers (V)			1 291 991	712 033
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			14 111 987	10 942 454
Intérêts et charges assimilées (4)			5 810 830	5 075 258
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			19 922 817	16 017 711
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-18 630 826	-15 305 678
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-18 655 974	-15 331 150

Compte de résultat (suite)

	31/12/2022	31/12/2021
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)	50 493	
Total des produits (I+III+V+VII)	1 291 991	712 033
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	19 998 458	16 043 183
BENEFICE OU PERTE	-18 706 467	-15 331 150
(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	1 291 991	712 033
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	5 810 830	5 075 258

COMPTES ANNUELS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

SAS 65-67 CE TOPCO

23 rue François 1er
75008 PARIS
Siren : 821032174



exponens

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes
inscrite au tableau de l'ordre de PARIS

75012 / **PARIS**

Tel : 01.49.29.55.10

 Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Bilan actif	2
Bilan passif	3
Compte de résultat	4
Compte de résultat (suite)	5
Annexe	6
<i>Règles et méthodes comptables</i>	7
<i>Faits caractéristiques</i>	9
<i>Notes sur le bilan</i>	10
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	16
<i>Autres informations</i>	18

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	246 284 627	88 452 474	157 832 152	171 944 139
Créances rattachées aux participations	56 659 244		56 659 244	55 367 253
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	302 943 870	88 452 474	214 491 396	227 311 392
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				45 085
Autres créances				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	802 723		802 723	721 543
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	802 723		802 723	766 628
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	303 746 593	88 452 474	215 294 119	228 078 020
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			56 659 244	1 421 049
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	130 001 000	130 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-114 773 264	-99 442 115
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-18 706 467	-15 331 150
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-3 478 732	15 227 736
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)	120	
Emprunts et dettes financières diverses (3)	218 606 297	212 833 412
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 202	16 872
Dettes fiscales et sociales	148 232	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	218 772 850	212 850 284
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	215 294 119	228 078 020
(1) Dont à plus d'un an (a)	207 477 673	203 010 301
(1) Dont à moins d'un an (a)	11 295 177	9 839 984
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	120	
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

COMPTES ANNUELS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

SAS 65-67 CE TOPCO

23 rue François 1er
75008 PARIS
Siren : 821032174



exponens

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes
inscrite au tableau de l'ordre de PARIS

75012 / **PARIS**

Tel : 01.49.29.55.10

 Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Bilan actif	2
Bilan passif	3
Compte de résultat	4
Compte de résultat (suite)	5
Annexe	6
<i>Règles et méthodes comptables</i>	7
<i>Faits caractéristiques</i>	9
<i>Notes sur le bilan</i>	10
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	16
<i>Autres informations</i>	18

ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 65-67 CE TOPCO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 215 294 119 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 18 706 467 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 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 14 111 987 € sur l'exercice, la dépréciation des titres 65-67 CE Holding s'élève donc à 88 452 474 € au 31/12/2022.

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 2022.

Dettes financières

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

Faits caractéristiques

Autres éléments significatifs

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la société.

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	301 651 880	2 001 006	709 016	302 943 870
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	301 651 880	2 001 006	709 016	302 943 870
ACTIF IMMOBILISE	301 651 880	2 001 006	709 016	302 943 870

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SCI 65-67 CE PROPCO 75008 PARIS	20 000 000	-99 297 405	100,00	288 069
SARL 65-67 CE HOLDING 75008 PARIS	100 000	31 468 799	100,00	-1 028 447
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	246 284 627	157 832 152	56 659 244		
- 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 56 659 244 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	56 659 244	56 659 244	
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres			
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	56 659 244	56 659 244	
Prêts accordés en cours d'exercice	709 016		
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	2 004 024
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	
Disponibilités	
Total	2 004 024

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	74 340 488	14 111 987		88 452 474
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	74 340 488	14 111 987		88 452 474
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières		14 111 987		
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

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

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

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 30/06/2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-99 442 115
Résultat de l'exercice précédent	-15 331 150
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-114 773 264
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-114 773 264
Total des affectations	-114 773 264

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2022
Capital	130 001 000				130 001 000
Report à Nouveau	-99 442 115	-15 331 150	-15 331 150		-114 773 264
Résultat de l'exercice	-15 331 150	15 331 150	-18 706 467	-15 331 150	-18 706 467
Total Capitaux Propres	15 227 736		-34 037 617	-15 331 150	-3 478 732

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 218 772 850 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	120	120		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*)	218 363 761	10 886 088		207 477 673
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 202	18 202		
Dettes fiscales et sociales	148 232	148 232		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	242 536	242 536		
Produits constatés d'avance				
Total	218 772 850	11 295 177		207 477 673
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	4 467 372			
(**) Dont envers Groupe et associés	242 536			

Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	120
Emprunts et dettes financières divers	10 886 088
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 320
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	10 902 528

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 : 7 900 euros

Résultat et impôts sur les bénéfices

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
A. Total des bases concourant à augmenter la dette future	
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice	
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	
C. Déficits reportables	120 295 578
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la créance future	30 073 895
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 16 811 976 €.

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 31/12/2022 s'élève à 592 929 €.

Le résultat fiscal de la société au 31/12/2022 déterminé comme si elle était imposée séparément est déficitaire pour un montant de 15 357 335 €.

Déficits reportables

	Dans le cadre de l'intégration fiscale	Dans le cadre d'une imposition séparée
(A) - Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent	9 787 491	104 938 243
(B) - Déficits imputés	1 592 929	
(C) - Déficits reportables (A-B)	8 194 562	104 938 243
(D) - Déficits nés au titre de l'exercice		15 357 335
(E) - Total des déficits restant à reporter (C+D)	8 194 562	120 295 578

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

Aucun évènement postérieur à la clôture n'est à signaler.

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 31/12/2021.

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 : - Nantissement des titres de 65-67 CE Holding ; - Nantissement des prêts subordonnés holdcos intermédiaires.	
Autres engagements donnés	
Total	
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
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 2023**

L'an deux mille vingt-trois,

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,

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 2022 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Conventions réglementées ;
- Fin des mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant ;
- 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 2022,

approuve le rapport de gestion et les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022, 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 18.706.467 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 2022, décide d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2021, soit une perte nette comptable de 18.706.467 euros, intégralement au compte "Report à nouveau" le quel, à l'issue de cette affectation, s'élève à la somme de (133.479.731) 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 écoulé, la Société n'a pas conclu de convention réglementée relevant de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

QUATRIEME DECISION

L'associé unique, connaissance prise du rapport du Président, constate la fin des mandats de KPMG SA, Commissaire aux comptes titulaire et de Monsieur Salustro Reydel, Commissaire aux comptes suppléant.

Il décide, en conséquence, de ne pas renouveler lesdits mandats et de,

- nommer **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, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de PricewaterhouseCoopers Audit,
- ne pas nommer un nouveau Commissaire aux comptes suppléant, en application de la loi.

CINQUIEME DECISION

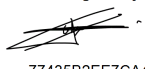
L'associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

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



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

65-67 CE Topco S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022
65-67 CE Topco S.A.S.
23 rue François 1^{er} - 75008 PARIS

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

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 2022

À l'associé unique de 65-67 CE Topco S.A.S.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 65-67 CE Topco S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés 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 17 mai 2023

KPMG S.A.

Valéry Foussé
Associé

COMPTES ANNUELS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

SAS 65-67 CE TOPCO

23 rue François 1er
75008 PARIS
Siren : 821032174

exponens 

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes
inscrite au tableau de l'ordre de PARIS

75012 / PARIS

Tel : 01.49.29.55.10

 Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Bilan actif	2
Bilan passif	3
Compte de résultat	4
Compte de résultat (suite)	5
Annexe	6
<i>Règles et méthodes comptables</i>	7
<i>Faits caractéristiques</i>	9
<i>Notes sur le bilan</i>	10
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	16
<i>Autres informations</i>	18

ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Etats de synthèse des comptes

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	246 284 627	88 452 474	157 832 152	171 944 139
Créances rattachées aux participations	56 659 244		56 659 244	55 367 253
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	302 943 870	88 452 474	214 491 396	227 311 392
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				45 085
Autres créances				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	802 723		802 723	721 543
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	802 723		802 723	766 628
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	303 746 593	88 452 474	215 294 119	228 078 020
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			56 659 244	1 421 049
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	130 001 000	130 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-114 773 264	-99 442 115
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-18 706 467	-15 331 150
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-3 478 732	15 227 736
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)	120	
Emprunts et dettes financières diverses (3)	218 606 297	212 833 412
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 202	16 872
Dettes fiscales et sociales	148 232	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	218 772 850	212 850 284
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	215 294 119	228 078 020
(1) Dont à plus d'un an (a)	207 477 673	203 010 301
(1) Dont à moins d'un an (a)	11 295 177	9 839 984
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	120	
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)				
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			25 148	25 471
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			25 148	25 471
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-25 148	-25 471
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			1 291 991	712 033
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 produits financiers (V)			1 291 991	712 033
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			14 111 987	10 942 454
Intérêts et charges assimilées (4)			5 810 830	5 075 258
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			19 922 817	16 017 711
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-18 630 826	-15 305 678
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-18 655 974	-15 331 150

Compte de résultat (suite)

	31/12/2022	31/12/2021
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)	50 493	
Total des produits (I+III+V+VII)	1 291 991	712 033
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	19 998 458	16 043 183
BENEFICE OU PERTE	-18 706 467	-15 331 150
(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	1 291 991	712 033
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	5 810 830	5 075 258

ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 65-67 CE TOPCO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 215 294 119 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 18 706 467 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 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 14 111 987 € sur l'exercice, la dépréciation des titres 65-67 CE Holding s'élève donc à 88 452 474 € au 31/12/2022.

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 2022.

Dettes financières

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

Faits caractéristiques

Autres éléments significatifs

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la société.

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	301 651 880	2 001 006	709 016	302 943 870
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	301 651 880	2 001 006	709 016	302 943 870
ACTIF IMMOBILISE	301 651 880	2 001 006	709 016	302 943 870

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SCI 65-67 CE PROPCO 75008 PARIS	20 000 000	-99 297 405	100,00	288 069
SARL 65-67 CE HOLDING 75008 PARIS	100 000	31 468 799	100,00	-1 028 447
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	246 284 627	157 832 152	56 659 244		
- 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 56 659 244 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	56 659 244	56 659 244	
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres			
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	56 659 244	56 659 244	
Prêts accordés en cours d'exercice	709 016		
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	2 004 024
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	
Disponibilités	
Total	2 004 024

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	74 340 488	14 111 987		88 452 474
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	74 340 488	14 111 987		88 452 474
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières		14 111 987		
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

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

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

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 30/06/2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-99 442 115
Résultat de l'exercice précédent	-15 331 150
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-114 773 264
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-114 773 264
Total des affectations	-114 773 264

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2022
Capital	130 001 000				130 001 000
Report à Nouveau	-99 442 115	-15 331 150	-15 331 150		-114 773 264
Résultat de l'exercice	-15 331 150	15 331 150	-18 706 467	-15 331 150	-18 706 467
Total Capitaux Propres	15 227 736		-34 037 617	-15 331 150	-3 478 732

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 218 772 850 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	120	120		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*)	218 363 761	10 886 088		207 477 673
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 202	18 202		
Dettes fiscales et sociales	148 232	148 232		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	242 536	242 536		
Produits constatés d'avance				
Total	218 772 850	11 295 177		207 477 673
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	4 467 372			
(**) Dont envers Groupe et associés	242 536			

Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	120
Emprunts et dettes financières divers	10 886 088
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 320
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	10 902 528

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 : 7 900 euros

Résultat et impôts sur les bénéfices

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
A. Total des bases concourant à augmenter la dette future	
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice	
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	
C. Déficits reportables	120 295 578
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la créance future	30 073 895
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 16 811 976 €.

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 31/12/2022 s'élève à 592 929 €.

Le résultat fiscal de la société au 31/12/2022 déterminé comme si elle était imposée séparément est déficitaire pour un montant de 15 357 335 €.

Déficits reportables

	Dans le cadre de l'intégration fiscale	Dans le cadre d'une imposition séparée
(A) - Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent	9 787 491	104 938 243
(B) - Déficits imputés	1 592 929	
(C) - Déficits reportables (A-B)	8 194 562	104 938 243
(D) - Déficits nés au titre de l'exercice		15 357 335
(E) - Total des déficits restant à reporter (C+D)	8 194 562	120 295 578

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

Aucun évènement postérieur à la clôture n'est à signaler.

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 31/12/2021.

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 : - Nantissement des titres de 65-67 CE Holding ; - Nantissement des prêts subordonnés holdcos intermédiaires.	
Autres engagements donnés	
Total	
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	