

65-67 CE HOLDING

Société à responsabilité limitée au capital de 100.000 euros

Siège social : 23, rue François 1^{er} – 75008 Paris

794 407 254 RCS Paris

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

EN DATE DU 30 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq,

Le 30 juin,

La société **65-67 CE TOPCO**, société par actions simplifiée, au capital de 130.001.000 euros, dont le siège social est situé 23, rue François 1^{er}, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 821 032 174 (l'"Associé Unique"),

propriétaire de l'intégralité des cent mille (100.000) parts sociales composant le capital social de la société **65-67 CE HOLDING** (la "Société"),

A pris des décisions portant sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus à la gérance ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Conventions réglementées visées à l'article L. 223-19 du Code de commerce.

PREMIÈRE DÉCISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion de la gérance sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024,

approuve le rapport de gestion et les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport de la gérance et qui font ressortir une perte nette comptable de 2.699.116 euros.

En conséquence, l'Associé Unique donne quitus à la gérance de sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

DEUXIÈME DÉCISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion de la gérance,

décide d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2024, soit une perte nette comptable de 2.699.116 euros, intégralement au compte « report à nouveau », lequel s'élève après affectation à la somme de (14.867.295) euros.

L'Associé Unique prend acte de ce qu'aucune charge non déductible fiscalement visée à l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au cours des trois précédents exercices.

TROISIÈME DÉCISION

L'Associé Unique prend qu'aucune convention relevant de l'article L. 223-19 du Code de commerce, n'a été conclue, au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2024

De tout ce que dessus, il a été établi le présent procès-verbal, qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique.



65-67 CE TOPCO

Représentée par French Properties Management,
Elle-même représentée par
Monsieur Gilles de Boissieu
Associé Unique

SARL unipersonnelle 65- 67 CE HOLDING

23 Rue François 1er

75008 PARIS
FRANCE



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes, positioned below the stamp.

exponens 

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes
inscrit au tableau de l'ordre de Paris
<http://www.exponens.com>

- SOMMAIRE -

65-67 CE HOLDING

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Comptes annuels

Bilan actif	4
Bilan passif	5
Compte de résultat	6

Annexe comptable

Annexe au bilan et compte de résultat	9
---------------------------------------	---

COMPTES ANNUELS

- BILAN ACTIF -

65-67 CE HOLDING

du 01/01/2024 au 31/12/2024

	N			N-1
	Brut	Amort. et	Net	
ACTIF IMMOBILISE				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles (1)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées selon méthode équivalence				
Autres participations	76 898 425		76 898 425	76 898 425
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	11 624 945		11 624 945	10 977 410
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	88 523 370		88 523 370	87 875 835
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Matières premières et approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	922 549		922 549	922 224
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	922 549		922 549	922 224
Frais d'émissions d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF GENERAL	89 445 919		89 445 919	88 798 059
Renvois:				
(1) Dont droit au bail :				
(2) Dont part à moins d'un an :			1 224 819,00	854 437,00
(3) Dont part à plus d'un an :				

- BILAN PASSIF -

65-67 CE HOLDING

du 01/01/2024 au 31/12/2024

	N	N-1
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé: 100 000,00)	100 000	100 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	29 020 000	29 020 000
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	10 000	10 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-12 168 179	-9 565 210
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-2 699 116	-2 602 970
Situation Nette	14 262 704	16 961 821
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	12 004 008	12 004 008
TOTAL CAPITAUX PROPRES	26 266 713	28 965 829
AUTRES FONDS PROPRES		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières divers (3)	63 172 852	59 825 004
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 355	7 226
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	63 179 207	59 832 230
Ecarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF GENERAL	89 445 919	88 798 059
Renvois :		
(1) Dettes :		
à plus d'un an	56 659 244,00	55 367 253,00
à moins d'un an	6 519 963,00	4 464 977,00
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque :		
(3) Dont emprunts participatifs :		

- COMPTE DE RESULTAT -

65-67 CE HOLDING

du 01/01/2024 au 31/12/2024

			N	N-1
Produits d'exploitation	France	Export		
Ventes de marchandises				
Production vendue - biens				
Production vendue - services				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits				
Total des produits d'exploitation I (1)				
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (3)			18 008	15 056
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux amortiss...				
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux provisio...				
Dotations d'exploitations sur actif circulant : dotations aux provisi...				
Dotations d'exploitation pour risques et charges : dotations aux prov...				
Autres charges				
Total des charges d'exploitations II (2)			18 008	15 056
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-18 008	-15 056
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée III				
Perte supportée ou bénéfice transféré IV				
Produits Financiers				
Produits financiers de participations (5)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobil...			647 535	577 283
Autres intérêts et produits assimilés (5)			19 205	563
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			666 740	577 846

- COMPTE DE RESULTAT -

65-67 CE HOLDING

du 01/01/2024 au 31/12/2024

	N	N-1
Charges Financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées (6)	3 347 848	3 165 760
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières (VI)	3 347 848	3 165 760
RESULTAT FINANCIER (V) - (VI)	-2 681 108	-2 587 914
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	-2 699 116	-2 602 970
Produits Exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits Exceptionnels VI		
Charges Exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles VII		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI-VII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
BENEFICE OU PERTE	-2 699 116	-2 602 970
Renvois:		
(1) dont produits d'exploitation sur exercices antérieurs :		
(2) dont charges d'exploitation sur exercices antérieurs :		
(3) dont crédit-bail mobilier :		
(3) dont crédit-bail immobilier :		
(5) dont produits concernant les entreprises liées :	647 535,00	577 283,00
(6) dont intérêts concernant les entreprises liées :	3 347 848,00	3 165 760,00

ANNEXE COMPTABLE

SARL 65-67 CE HOLDING

Annexe des Comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

Règles et méthodes comptables

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 89 445 919€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte nette comptable de -2 699 116€.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2024 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 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.

Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou d'apport.

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). Un amortissement dérogatoire est comptabilisé de manière à permettre la déduction fiscale des frais d'acquisition sur 5 ans.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de leur valeur d'utilité, estimée notamment par référence à l'actif net de la filiale réévalué en fonction de la valeur de l'immeuble sous-jacent, déterminé par rapport à la dernière valeur d'expertise disponible.

Lorsque la valeur d'inventaire ainsi obtenue est inférieure à la valeur comptable des titres une dépréciation est constatée à hauteur de la différence.

Au 31/12/2024, aucune dépréciation n'a été comptabilisée.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Au 31/12/2024, aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée.

Dettes financières

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

Faits caractéristiques de l'exercice

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable :

Aucun événement ou élément significatif n'est à signaler au cours de l'exercice.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Immobilisations financières :

Immobilisations financières	Valeur brute début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute fin d'exercice
		Réévaluation	Acquisition	Virements	Cessions / Rebuts	
Participations évaluées selon méthode équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres participations	76 898 425	-	-	-	-	76 898 425
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts & Autres Immobilisations financières	10 977 410	-	924 688	277 153	-	11 624 945
Total	87 875 835	-	924 688	277 153	-	88 523 370

Liste des filiales et participations :

	Capital	Autres capitaux propres	Quote-part détenue en %	Chiffres d'affaires HT	Résultat de l'exercice
Filiales détenues à plus de 50 %					
65-67 CE PROPCO	20 000 000,00	-101 910 656,86	100,00	8 930 636,09	-931 482,50
Participations détenues de 10% à 50 %					

Renseignements globaux sur toutes les filiales :

	Valeur comptable titres détenus (Brute)	Valeur comptable titres détenus (Nette)	Prêts et avances consenties	Cautions	Dividendes encaissés
Filiales (détenues à + 50 %)	76 898 425	76 898 425			
Participations (détenues entre 10 et 50 %)					
- Autres filiales françaises - Autres filiales étrangères - Autres participations françaises - Autres participations étrangères					

Actif circulant

Etat des créances :

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à **11 624 945** euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

ETAT DES CREANCES		Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations		-	-	-
Prêts		11 624 945	1 224 819	10 400 126
Autres immobilisations financières		-	-	-
Clients douteux ou litigieux		-	-	-
Autres créances clients		-	-	-
Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie antérieurement constatée		-	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
État et collectivités Publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
	Divers	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-
Débiteurs divers		-	-	-
Charges constatées d'avance		-	-	-
Totaux		11 624 945	1 224 819	10 400 126
Prêts accordés en cours d'exercice		277 153		
Remboursements obtenus en cours d'exercice		-		
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		-		

Produits à recevoir :

Produits à recevoir		Montant
Intérêts Courus	Immobilisations Financières	1 224 819
	Participation Groupe	-
	Participation Hors Groupe	-
	Clients	-
	Associés	-
	Valeurs Mobilières de Placement	-
Autres Produits	Facture à Établir	-
	RRR à obtenir, Avoir à Recevoir	-
	Personnel	-
	Sécurité Sociale	-
	État	-
	Divers	-
Total		1 224 819

Capitaux propres

Composition du capital social :

Capital social d'un montant de 100 000 euros décomposé en 100 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts composant le capital social au début de l'exercice	100 000	1,00
Actions ou parts émises pendant l'exercice	0	
Augmentation de la valeur nominale des parts ou actions		0
Actions ou parts composant le capital social en fin d'exercice	100 000	1,00

Tableau de variation des capitaux propres :

Décision de l'assemblée générale du 28/06/2024 :

Variation des fonds propres	Solde à l'ouverture	Affectation du résultat	Autres variations		Solde à la clôture
			Augmentation	Diminution	
Capital Social	100 000				100 000
Prime d'émission	29 020 000				29 020 000
Ecart de réévaluation	-				-
Réserve légale	10 000				10 000
Réserves statutaires, contractuelles	-				-
Réserves réglementées	-				-
Autres réserves	-				-
Report à nouveau	-9 565 210	-2 602 970			-12 168 179
Résultat de l'exercice	-2 602 970	2 602 970	-2 699 116		-2 699 116
Provisions réglementées	12 004 008				12 004 008
<i>Dividende</i>		-			
Total	28 965 828		-2 699 116	-	26 266 713

Provisions réglementées

	Montant début de l'exercice	Augmentations : dotations	Diminutions : reprises	Montant fin de l'exercice
Reconstitution gisements miniers et pétroliers	-	-	-	-
Pour investissements	-	-	-	-
Pour hausse des prix	-	-	-	-
Amortissements dérogatoires	12 004 008	-	-	12 004 008
Dont majorations exceptionnelles de 30%	-	-	-	-
Prêts d'installation	-	-	-	-
Autres provisions règlementées	-	-	-	-
Total	12 004 008	-	-	12 004 008
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles				

Dettes

Etat des dettes :

Le total des dettes à la clôture s'élève à **63 179 207** euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

ETAT DES DETTES	Montant Brut	A 1 an au plus	+ 1an, 5 ans au +	A + 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à 1 an max. à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à + de 1 an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	63 172 852	6 513 608	-	56 659 244
Fournisseurs et comptes rattachés	6 355	6 355	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
T.V.A.	-	-	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	-	-	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAUX	63 179 207	6 519 963	-	56 659 244
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 291 991			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-			
Dont envers Groupe et associés	63 172 851			

Charges à payer :

Charges à Payer :		Montant
Intérêts Courus	Emprunts et Dettes	-
	Dettes participations Groupes	-
	Dettes participations Hors Groupe	-
	Dettes sociétés en participation	6 513 608
	Fournisseurs	-
	Associés	-
	Banques	-
	Concours bancaires courants	-
Autres Charges	Factures à recevoir	4 221
	Remise Rabais Ristournes, Avoir à établir	-
	Participations des salariés	-
	Personnel	-
	Organismes Sociaux	-
	Autres charges fiscales	-
	Divers	-
Total		6 517 829

Note sur le compte de résultat :

Charges et produits d'exploitation et financiers :

Parties liées

Aucune transaction avec les parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 3 347 848 euros.

Montant compris dans les produits financiers : 647 535 euros.

Impôt sur les bénéfices - Intégration fiscale :

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2017, la société 65-67 CE HOLDING est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS 65-67 CE TOPCO.

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 31/12/2024 est bénéficiaire pour un montant de 1 613 298 euros.

Le résultat fiscal de la société au 31/12/2024 déterminé comme si elle était imposée séparément est déficitaire pour un montant de < 2 385 718 euros >.

Le montant des déficits restant à imputer comme si la société était imposée séparément s'élève à 21 543 538 € au 31/12/2024.

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 fait significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice.

Comparabilité des comptes :

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

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

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