



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 : 2001 B 04466

Numéro SIREN : 434 970 984

Nom ou dénomination : 40 COURCELLES

Ce dépôt a été enregistré le 08/08/2017 sous le numéro de dépôt 73842



20170738422016

DATE DEPOT : 08/08/2017

N° DE DEPOT : 73842

N° GESTION : 2001B04466

N° SIREN : 434970984

DENOMINATION : 40 COURCELLES

ADRESSE : 23 rue du Roule 75001 Paris

MILLESIME : 2016

.

40 COURCELLES
Société par Actions Simplifiée
au capital de 63.281.865,14 Euros
23, rue du Roule
75001 Paris
434 970 984 RCS Paris

DÉCISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 30 JUIN 2017

Affectation du résultat

Décision proposée et adoptée

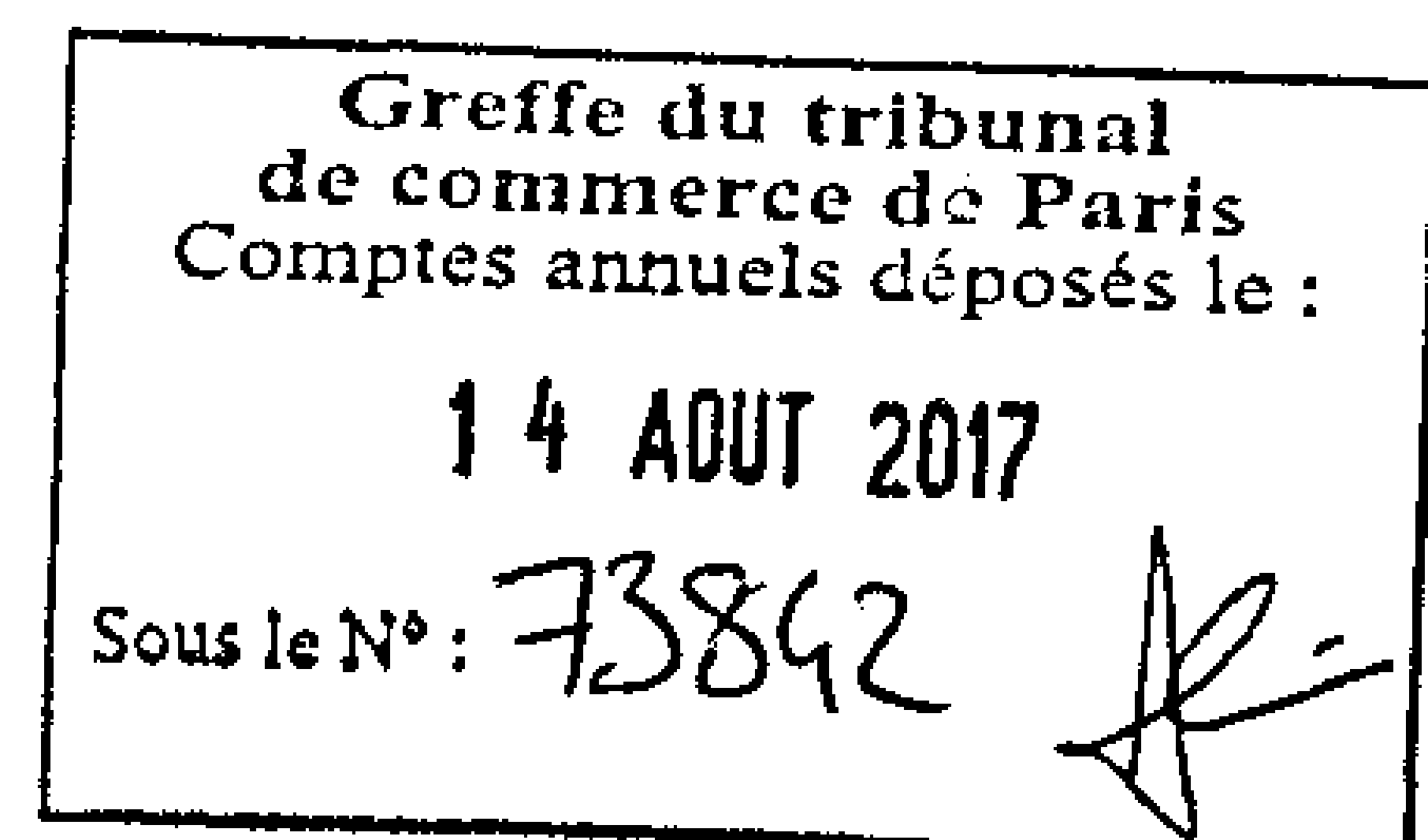
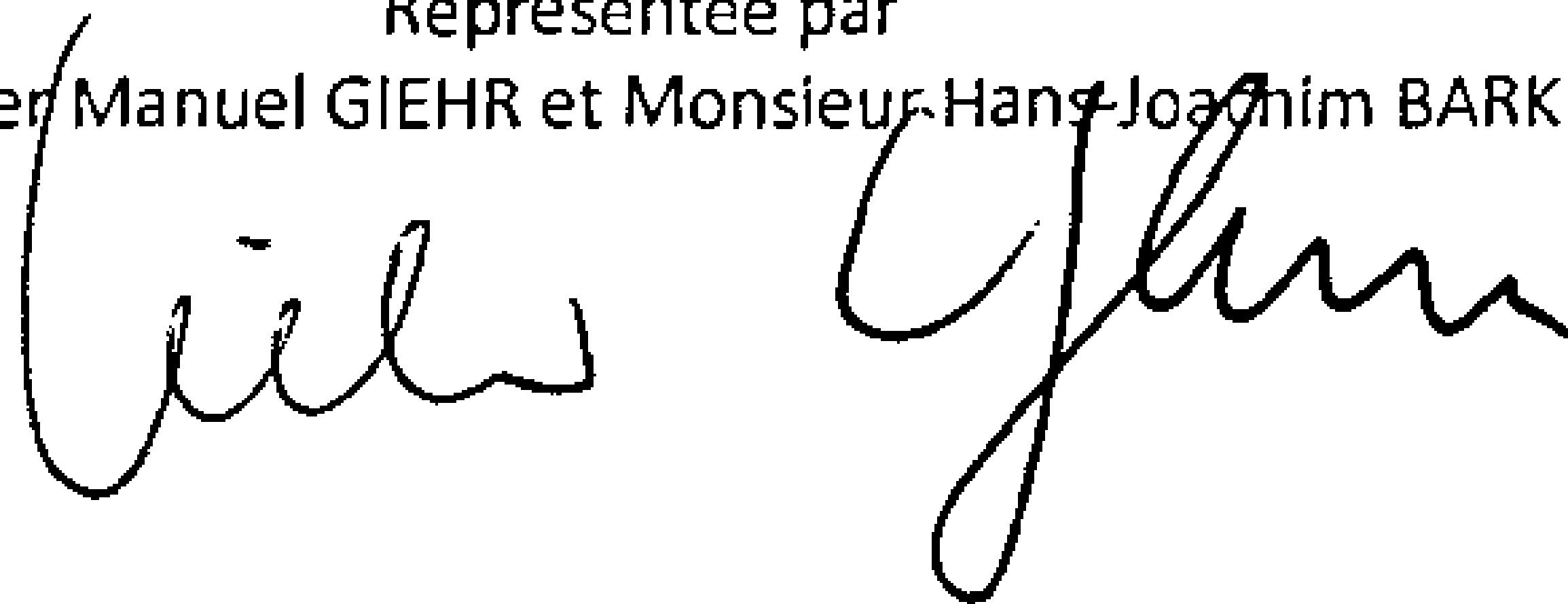
DEUXIÈME DÉCISION

L'Associé Unique constate que le bénéfice de l'exercice s'élève à un montant de 3.706.305 euros et décide de l'affecter au compte du report à nouveau qui passe ainsi d'un solde débiteur de 13.158.533 euros avant affectation à un solde débiteur de 9.452.228 euros après affectation.

Le montant des capitaux propres s'élève à 53.993.214 euros.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Associé Unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Le Président
MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH
Représentée par
Monsieur Günter Manuel GIEHR et Monsieur Hans-Joachim BARKMANN



BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (I)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	50 308 176		50 308 176	50 308 176
	Constructions	122 677 112	68 460 085	54 217 027	57 368 236
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	463 721		463 721	91 345
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	127 443		127 443	127 443
	Total II	173 576 453	68 460 085	105 116 367	107 895 200
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, 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	435 002	284 695	150 307	1 118 830
	Autres créances	2 515 269	1 984 372	530 897	104 577
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				29 497 809
	Disponibilités	8 098 956		8 098 956	4 571 426
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	11 049 228	2 269 067	8 780 161	35 292 642
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)		184 625 680	70 729 152	113 896 528	143 187 842

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

127 443

En Euros,

CERTIFIÉ
CONFORME.

PONZINI HANSER


Günter Mannel GIEHR


Dr. Hans-Joachim BARMANN

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 63 281 865) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	63 281 865	63 281 865
	Réserves		
	Réserve légale	163 578	163 578
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	13 158 533-	18 522 188-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 706 305	5 363 655
AUTRES FONDS PROPRES	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	53 993 214	50 286 910
	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		391 103
	Total III		391 103
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	59 218 860	89 012 197
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	518 695	189 667
	Dettes fiscales et sociales	138 442	899 767
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	27 316	5 044
	Produits constatés d'avance (I)		2 403 154
	Total IV	59 903 314	92 509 829
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	113 896 528	143 187 842

(1) Dont à moins d'un an

62 396 528

37 981 032

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	11 927 630		11 927 630	14 302 574	
Chiffre d'affaires NET	11 927 630		11 927 630	14 302 574	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits					1
Total des Produits d'exploitation (I)			11 927 630	14 302 575	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			1 890 206	1 987 939	
Impôts, taxes et versements assimilés			859 210	808 273	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			3 737 353	5 132 003	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				1 984 372	
Dotations aux provisions					
Autres charges			0	0	
Total des Charges d'exploitation (II)			6 486 770	9 912 587	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			5 440 860	4 389 988	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		9 323
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 082	
Total V	2 082	9 323
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	1 286 909	1 844 700
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		11 007
Total VI	1 286 909	1 855 707
2. Résultat financier (V-VI)	1 284 827	1 846 385
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	4 156 034	2 543 604
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	258 382	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		3 052 256
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		750 000
Total VII	258 382	3 802 256
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		66
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	62 144	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	62 144	66
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	196 238	3 802 190
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	645 967	982 139
Total des produits (I+III+V+VII)	12 188 094	18 114 154
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	8 481 789	12 750 499
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 706 305	5 363 655

* Y compris : Redevance de crédit bail immobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

En Euros.

PONZINI HANSER 1 286 909 1 844 700

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12
TERRAINS	50 308 175.96	50 308 175.96
21150000 Terrains bâtis	50 308 175.96	50 308 175.96
CONSTRUCTIONS	54 217 027.04	57 368 235.50
21320000 Gros oeuvre	44 534 367.52	44 534 367.52
21325000 Second oeuvre	21 875 465.50	21 861 969.50
21351000 Installations techniques	36 162 027.18	35 973 627.18
21352000 Agencements	18 322 263.40	18 233 426.40
21352100 Trvx locataires	1 782 988.69	1 645 432.99
28132000 Amt - gros oeuvre	12 819 965.25	12 097 614.42
28132500 Amt - second oeuvre	10 956 095.14	10 199 035.19
28135100 Amt - instal. techniques	25 923 567.04	24 054 516.00
28135200 Amt - agencements	17 697 843.19	17 634 074.46
28135210 Amort. amenagt loc.	1 062 614.63	895 348.02
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
IMMOBILISATIONS EN COURS	463 721.22	91 345.00
23100000 Travaux rénovation	463 721.22	91 345.00
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	127 443.20	127 443.20
27510000 Dg versés	127 443.20	127 443.20
Total II	105 116 367.42	107 895 199.66
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	150 307.22	1 118 830.28
41100000 Clients	56 878.55	1 063 030.01
41600000 Abn Amro - Douteux	340 495.27	340 495.27
41810000 Clients - par	37 628.40	
49100000 Dépréciation client	284 695.00	284 695.00
AUTRES CREANCES	530 897.17	104 577.24
44400000 Impôts sur les bénéfices	336 372.00	
44551000 Tva à décaisser	18 628.00	
44566000 Tva/autr.biens serv. ded.	71 876.62	14 391.84
44586000 Tva/fact. non parvenues	27 508.55	17 219.40
44700000 Autres impôts, taxes & vrsts	76 512.00	72 966.00
46710000 Travaux locataires	1 984 372.14	1 984 372.14
49610000 Dépréciation Travaux locataire	1 984 372.14	1 984 372.14
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		29 497 809.07
50800100 Bnp - dat		29 497 809.07
DISPONIBILITES	8 098 956.19	4 571 425.71
51210000 Bnp - 00012153123	8 096 302.55	4 568 752.39
51212000 Bnp - 00012167382	2 653.64	2 673.32
Total III	8 780 160.58	35 292 642.30
TOTAL GÉNÉRAL	113 896 528.00	143 187 841.96

40 COURCELLES
75001 PARIS

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12
CAPITAL		63 281 865.14	63 291 865.14
10130000 Cap.souscr. appele verse		63 281 865.14	63 281 865.14
RESERVE LEGALE		163 577.84	163 577.84
10610000 Réserve légale		163 577.84	163 577.84
REPORT A NOUVEAU		13 158 533.09	18 522 188.21
11900000 Report a nouveau debiteur		13 158 533.09	18 522 188.21
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)		3 706 304.52	5 363 655.12
Total I		53 993 214.41	50 286 909.89
PROVISIONS POUR CHARGES			391 103.00
15801000 Complément travaux			391 103.00
Total III			391 103.00
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES		59 218 859.78	89 012 197.07
16510000 Locataires - dg		1 131 951.01	1 367 497.07
45501000 Münchener ruckversich.		56 800 000.00	85 800 000.00
45586000 Mr - intérêts courus		1 286 908.77	1 844 700.00
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES		518 695.44	189 666.86
40110000 Fournisseurs		353 644.13	86 350.46
40810000 Fourn. fact.non parvenues		165 051.31	103 316.40
DETTES FISCALES ET SOCIALES		138 442.16	899 766.92
44400000 Impots sur les benefices			322 692.00
44551000 Tva a decaisser			302 593.00
44571000 Tva collectee à 19.60%		55 800.00	55 800.00
44571020 Tva collectée à 20%		9 370.76	176 320.92
44587000 Tva sur par		6 271.40	
44860000 Charges a payer		67 000.00	42 361.00
AUTRES DETTES		27 316.21	5 044.06
41100000 Clients		27 316.21	5 044.06
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			2 403 154.16
48700000 Produits constat.d'avance			2 403 154.16
Total IV		59 903 313.59	92 509 829.07
TOTAL GÉNÉRAL		113 896 528.00	143 187 841.96

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	11 927 629.94	14 302 574.35
70601000 Loyers en tva	9 590 964.57	12 029 847.74
70601100 Indemnités d'occupation	84 761.95	
70803000 Refacturations	588 916.42	520 735.36
70803100 Provision ht sur charges	1 662 987.00	1 768 842.20
70803960 Refacturations à 19.6%		16 850.95
Chiffre d'affaires NET	11 927 629.94	14 302 574.35
AUTRES PRODUITS		1.00
75800000 Prod.divers de gest.cour.		1.00
Total des Produits d'exploitation	11 927 629.94	14 302 575.35
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	1 890 206.08	1 987 938.53
61100300 Archivage	40.53	104.80
61320000 Domiciliation	1 000.00	2 043.92
61400000 Chges Copro Reddition N-1	197 549.61	14 077.40
61410000 Charges de copropriété	1 791 934.88	1 802 035.47
61550000 Entretien et réparations	106 275.76	8 400.00
61610000 Multirisques immeuble	54 235.82	54 850.33
62265000 Hono. cc	38 388.00	44 985.00
62266000 Hono. cac	17 815.00	12 745.00
62267000 Honoraires juridiques	52 512.63	7 285.00
62267100 Honoraires litige abn	3 830.25	15 659.09
62267300 Hono. autres conseils	14 130.33	20 714.71
62270000 Frais d'actes et de ctx		4 818.36
62700000 Frais hnp	7 542.49	219.45
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	859 210.00	808 273.00
63511000 C E T (CFE + CVAE)	90 746.00	44 710.00
63512000 Taxes foncières	494 540.00	485 900.00
63513000 Taxes sur bureaux idf	273 924.00	276 968.00
63710000 C3S (organie)		695.00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	3 737 353.33	5 132 003.20
68112000 Dot.amort.immo.corporell.	3 737 353.33	5 132 003.20
DOTATIONS AUX DEPRECIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT		1 984 372.14
68174000 Dépréciation ABN Travaux		1 984 372.14
AUTRES CHARGES	0.46	0.09
65800000 Charges div.gest.courante	0.46	0.09
Total des Charges d'exploitation	6 486 769.87	9 912 586.96
Résultat d'exploitation	5 440 860.07	4 389 988.39
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		9 322.61
76380000 Intérêts consignation ABN		9 322.61
PRODUITS NETS SUR CESSIONS DE VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	2 082.20	
76700000 Plus-values de sicav	2 082.20	

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12
Total des Produits financiers	2 082.20	9 322.61
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES 66120000 Munchener ruck - cc	1 286 908.77	1 844 700.00
	1 286 908.77	1 844 700.00
CHARGES NETTES SUR CESSIONS DE VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT 66700000 Moins values sur SICAV		11 007.18
		11 007.19
Total des Charges financières	1 286 908.77	1 855 707.18
Résultat financier	1 284 826.57	1 846 384.57
Résultat courant avant impôts	4 156 033.50	2 543 603.82
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPERATIONS DE GESTION 77180000 Produits Exceptionnels	258 381.85	
	258 381.85	
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPERATIONS EN CAPITAL 77880000 Autres Pdis exceptionnels		3 052 256.30
		3 052 256.30
REPRISES SUR DEPRECIATIONS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES 78750000 Reprise provision litiges		750 000.00
		750 000.00
Total des Produits exceptionnels	258 381.85	3 802 256.30
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION 67180000 Charges exceptionnelles		66.00
		66.00
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS EN CAPITAL 67520000 Vnc des sorties composant	62 143.83	
	62 143.83	
Total des Charges exceptionnelles	62 143.83	66.00
Résultat exceptionnel	196 238.02	3 802 190.30
IMPOTS SUR LES BENEFICES 69510000 Impots dus en france	645 967.00	982 139.00
	645 967.00	982 139.00
Total des produits	12 188 093.99	18 114 154.26
Total des charges	8 481 789.47	12 750 499.14
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	3 706 304.52	5 363 655.12



KPMG AUDIT PARIS ET CENTRE
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 98 29
Site internet : www.kpmg.fr

40 Courcelles S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

40 Courcelles S.A.S.

23 rue du Roule - 75001 Paris

Ce rapport contient 14 pages

Référence : NB-SC



KPMG AUDIT PARIS ET CENTRE
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 98 29
Site internet : www.kpmg.fr

40 Courcelles S.A.S.

Siège social : 23 rue du Roule - 75001 Paris
Capital social : € 63 281 865

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

A l'attention de l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 40 Courcelles S.A.S., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Votre société constitue le cas échéant des dépréciations de son ensemble immobilier pour couvrir les risques de perte de valeur, tel que décrit en note « immobilisations corporelles » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société, décrites dans l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier l'application de ces méthodes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

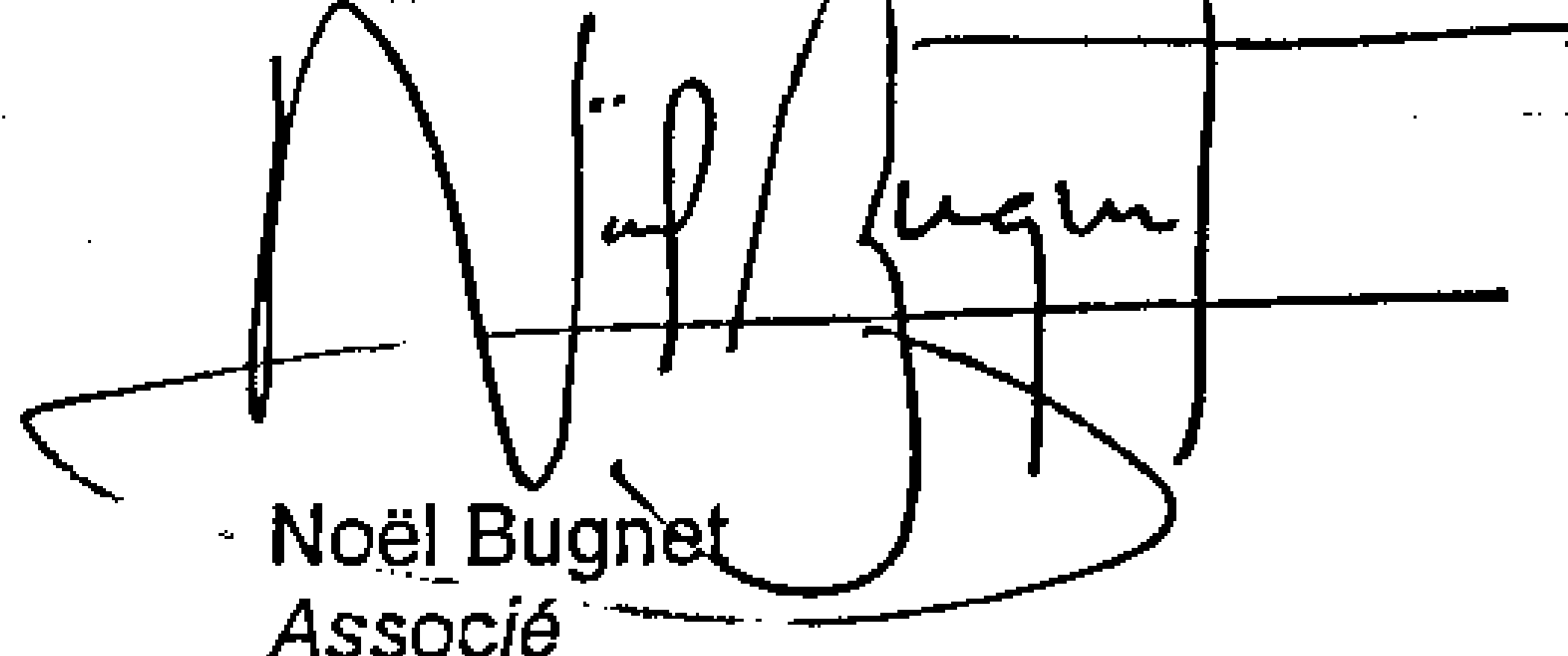
3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés à l'Associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 16 juin 2017

KPMG Audit Paris et Centre



Noël Bugnet
Associé

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	50 308 176		50 308 176	50 308 176
	Constructions	122 677 112	68 460 085	54 217 027	57 368 236
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	463 721		463 721	91 345
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	127 443		127 443	127 443
	Total II	173 576 453	68 460 085	105 116 367	107 895 200
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, 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	435 002	284 695	150 307	1 118 830
	Autres créances	2 515 269	1 984 372	530 897	104 577
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				29 497 809
	Disponibilités	8 098 956		8 098 956	4 571 426
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	11 049 228	2 269 067	8 780 161	35 292 642
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	184 625 680	70 729 152	113 896 528	143 187 842

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

127 443

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 63 281 865) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	63 281 865	63 281 865
	Réserves		
	Réserve légale	163 578	163 578
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	13 158 533-	18 522 188-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 706 305	5 363 655
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	53 993 214	50 286 910
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		391 103
	Total III		391 103
DETTES (1)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	59 218 860	89 012 197
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	518 695	189 667
	Dettes fiscales et sociales	138 442	899 767
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	27 316	5 044
	Produits constatés d'avance (I)		2 403 154
	Total IV	59 903 314	92 509 829
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	113 896 528	143 187 842
(1) Dont à moins d'un an		62 396 528	37 981 032

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (I)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	11 927 630		11 927 630	14 302 574	
Chiffre d'affaires NET	11 927 630		11 927 630	14 302 574	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits					1
Total des Produits d'exploitation (I)			11 927 630	14 302 575	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			1 890 206	1 987 939	
Impôts, taxes et versements assimilés			859 210	808 273	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			3 737 353	5 132 003	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				1 984 372	
Dotations aux provisions					
Autres charges			0	0	
Total des Charges d'exploitation (II)			6 486 770	9 912 587	
I - Résultat d'exploitation (I-II)			5 440 860	4 389 988	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		9 323
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 082	
Total V	2 082	9 323
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	1 286 909	1 844 700
Différences négatives de change		11 007
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	1 286 909	1 855 707
2. Résultat financier (V-VI)	1 284 827	1 846 385
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	4 156 034	2 543 604
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	258 382	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		3 052 256
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		750 000
Total VII	258 382	3 802 256
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		66
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	62 144	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	62 144	66
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	196 238	3 802 190
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	645 967	982 139
Total des produits (I+III+V+VII)	12 188 094	18 114 154
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	8 481 789	12 750 499
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 706 305	5 363 655

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

SAS 40 COURCELLES

23 rue du Roule

75001 PARIS

RCS PARIS B 434 970 984

ANNEXE

Au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2016 dont le total est de 113 896 528 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 12 188 094 € et dégageant un bénéfice de 3 706 305 €.

L'exercice social à une durée de 12 mois du 01/01/2016 au 31/12/2016.

- FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

- *Par acte du 14/02/2013, la société a assigné son ancien locataire devant le Tribunal de Grande Instance de Paris statuant au fond, et a formulé, entre autres, les demandes suivantes :*

- *Sur la partie relative aux travaux à réaliser par l'ancien locataire lors de son départ, condamner celui-ci à lui payer 4 650 497,07 €*
- *Sur la partie relative à l'indemnité d'immobilisation, condamner l'ancien locataire à lui payer 9 167 180,26 €, outre les intérêts au taux légal à compter du 31 juillet 2009.*

- *En avril 2015, en première instance, le Tribunal a accordé à la SAS :*

- *Sur la partie relative aux travaux à réaliser par l'ancien locataire lors de son départ, la somme de 1 743 527 €*
- *Sur la partie relative à l'indemnité d'immobilisation, le Tribunal a accordé à la SAS la somme de 3 143 033.25 € ainsi que des intérêts au taux légal de 9 322,61 €.*

- *Ces indemnisations ont été comptabilisées de la manière suivante :*

<i>+ au titre des travaux, comptabilisée en moins des autres créances</i>	<i>1 743 527 €</i>
<i>+ intérêts comptabilisés en produits financiers</i>	<i>9 323 €</i>
<i>+ indemnité comptabilisée en produits exceptionnels</i>	<i>2 992 304 €</i>

La SAS a fait appel et espère un complément d'indemnisation.

Dans l'attente de la prochaine audience, le solde des travaux initialement affecté au locataire a été provisionné pour 1 984 372 €.

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

NEANT

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable générale (PCG).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, 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.

Les principales autres méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur valeur d'apport.

Les frais d'acquisition ont été comptabilisés en charges à l'origine.

Les immeubles à l'actif du bilan ont fait l'objet d'une approche par composants.

La décomposition a été faite de la façon suivante :

COMPOSANT	%	Valeurs brutes 2015	Valeurs brutes 2016
Structure et gros œuvre	37%	44 534 368	44 534 368
Second œuvre	18%	21 861 970	21 875 466
Installations techniques	29%	35 973 627	36 162 027
Agencements	15%	18 233 426	18 322 263
Travaux locataires	1%	1 645 433	1 782 989
	100%	122 248 824	122 677 112

Le montant amortissable correspond à la valeur brute de l'actif sous déduction de sa valeur résiduelle (montant que l'entreprise obtiendrait de la cession de l'actif à la fin de son utilisation).

L'entreprise considère que cette valeur résiduelle correspond au terrain.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction des durées d'utilisation du bien qui sont principalement les suivantes :

Immeubles :

COMPOSANT	DUREE D'UTILISATION
Structure et gros œuvre	56 & 60
Second œuvre	26 & 30
Installations techniques	16 & 20
Agencements	11 & 15
Travaux locataires	Durée des différents baux

A la clôture de chaque exercice, s'il apparaît un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est mis en œuvre de façon à comparer la valeur nette comptable de l'actif immobilisé à sa valeur actuelle (valeur de marché nette des coûts de sortie ou valeur d'usage correspondant à la valeur des avantages économiques futurs).

Si cette dernière est notablement inférieure à la valeur nette comptable, l'entreprise constate une dépréciation pour ramener les immobilisations corporelles à leur valeur actuelle.

Dans ce cas, le plan d'amortissement est modifié. La base amortissable correspond alors à la valeur actuelle. Cette modification étant prospective, les amortissements pour les exercices futurs doivent donc être recalculés.

La quote-part du terrain retenue par l'administration fiscale étant différente (35%) de celle retenue par la SAS (30%), un retraitement fiscal est opéré à chaque fin d'exercice. Il correspond aux amortissements comptables pratiqués sur ce différentiel de base, fiscalement non déductibles (5%).

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Au 31 décembre 2016, la créance sur l'ancien locataire est dépréciée à 100 % du HT.

Le solde des travaux affectés à l'ancien locataire ont été dépréciés au cours de l'exercice pour un montant de 1 984 372 € soit 100% de la créance.

Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

-NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations corporelles

	01/01/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2016
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	122 248 824	648 289	220 000	122 677 113
Immobilisations en cours	0			0
Total	172 557 000	648 289	220 000	172 985 289
<u>Amortissements</u>				
Composants	64 880 588	3 737 353	157 856	68 460 085
Total	64 880 588	3 737 353	157 856	68 460 085
Valeurs nettes	107 676 412	-3 089 064	62 144	104 525 205

Immobilisations financières

Ce poste correspond au dépôt de garantie versé dans le cadre du contrat avec la société CLIMESPACE.

Créances

	Montant brut	Échéance	
		1 an au +	+ d'un an
<u>Créances de l'actif circulant</u>			
Créances clients	435 002	435 002	
Autres	2 515 269	2 515 269	0
Total	2 950 271	2 950 271	0

Les travaux engagés pour le compte de l'ancien locataire s'élèvent à 1 984 372 € (3 727 900 € moins indemnité reçue par jugement 1 743 527 €) et figurent en autres créances et ont été dépréciés à hauteur de 1 984 372 €.

Capitaux propres

Le capital social s'élève à 63 281 865 € correspondant à 898 619 actions de 70,42 €, sans variation sur l'exercice.

	01/01/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2016
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	163 578			163 578
Report à nouveau	-18 522 188	5 363 655		-13 158 533
Résultat	5 363 655	3 706 305	5 363 655	3 706 305
Total	50 286 910	9 069 960	5 363 655	53 993 215

Provision pour risques et charges

	01/01/2016	Augmentation	Reprise pour		31/12/2016
			utilisation	non utilisation	
Provision pour risques	0				0
Autres prov. pour charges	391 103		391 103		0
Total	391 103	0	391 103	0	0

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	59 218 860	7 718 860		51 500 000
Dettes fournisseurs	518 695	518 695		
Dettes fiscales sociales	138 442	138 442		
Autres dettes	27 316	27 316		
Total	59 903 314	8 403 314	0	51 500 000

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Emprunts et dettes financières divers	1 286 909
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	165 051
Dettes fiscales et sociales	67 000
Total	1 518 960

- NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT**Résultat d'exploitation**

Il correspond à l'activité locative nette des frais de structure.

Le chiffre d'affaires comprend les loyers et les refacturations de charges locatives et des taxes.

Les autres charges comprennent un montant de 1 594 435 € correspondant aux charges de copropriété.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble, net des produits de cessions de SICAV.

Résultat exceptionnel

Il correspond pour l'essentiel à l'indemnité de résiliation de bail d'un locataire, nette de la valeur comptable des composants mis au rebut.

Impôt sur les sociétés

Il ressort à 645 967 €.

Le total des déficits fiscaux restant à reporter en avant au 31/12/2016 s'élève à 11 842 464 €.

- AUTRES INFORMATIONSEntreprises liées

	Montant
Dettes	
- Emprunts et dettes financières divers	56 800 000
Charges financières	
- Intérêts et charges assimilées	1 286 909

Les transactions avec les parties liées sont des transactions conclues à des conditions normales.

Consolidation

Identité de la société consolidant les comptes de la société suivant la méthode de l'intégration globale : MUNCHENER RUCKVERSICHERUNG

- ENGAGEMENTS FINANCIERSAutres engagements reçus ou donnés

En date du 27 avril 1999 un contrat de bail a été signé par ABN AMRO, pour l'occupation des locaux de l'immeuble, sis en FRANCE, à PARIS (8ème arrondissement), 40, 42, 44, 46 rue de Courcelles – 20, 22, 22bis, 24, 26 rue de Monceau et 9 et 11 rue Louis Murat.

Ce contrat précise que la location est ferme pendant la durée totale du bail d'origine et nette de frais, charges et taxes pour le bailleur.

Il en résulte notamment les engagements suivants :

Le locataire s'est engagé à payer le montant des loyers, charges et accessoires, définis au titre de ses obligations financières, jusqu'à l'échéance du bail d'une durée ferme de 9 années. Ce bail est arrivé à échéance, le locataire ayant libéré les locaux au 31 octobre 2008.

Le locataire s'est engagé à effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, y compris les réparations relevant de l'article 606 du code civil.

Ces travaux n'ont pas été réalisés par le locataire à son départ et font l'objet d'un litige pendant devant les juridictions compétentes, la SAS ayant fait appel de la décision rendue en 2015.

- Dans le cadre des contrats de bail, les engagements suivants ont été donnés par des locataires à la société 40 Courcelles SAS:

Une garantie à première demande a été émise par l'établissement bancaire LCL en faveur de la société 40 Courcelles SAS. Cette garantie représente 6 mois de loyers et charges comprises TTC (se rapportant aux locaux objet du bail initial et non compris les locaux complémentaires pris à bail le 25/09/2009) en garantie de la bonne exécution par le Preneur de ses obligations.

Deux engagements de caution ont été émis par les établissements bancaires FORTIS et CIC en faveur de la société 40 Courcelles SAS. Ces engagements représentent chacun 3 mois de loyers HT et hors charges, en garantie de la bonne exécution par deux preneurs de leurs obligations.