

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

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numéro de gestion : 2001 B 04466<br>Numéro SIREN : 434 970 984<br>Nom ou dénomination : 40 COURCELLES |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 15/07/2020 sous le numéro de dépôt 43206

## DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 15-07-2020

N° DE DEPOT : 043206

N° GESTION : 2001B04466

N° SIREN : 434970984

DENOMINATION : 40 COURCELLES

ADRESSE : 3-5 rue Saint Georges 75009 Paris

MILLESIME : 2019

## BILAN ACTIF

| ACTIF                     |                                                 | Exercice N<br>31/12/2019 12 |                                                   |                | Exercice N-1<br>31/12/2018 12 |
|---------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|
|                           |                                                 | Brut                        | Amortissements<br>et dépréciations<br>(à déduire) | Net            | Net                           |
|                           | Capital souscrit non appelé (I)                 |                             |                                                   |                |                               |
| ACTIF IMMOBILISÉ          | <b>Immobilisations incorporelles</b>            |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Frais d'établissement                           |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Frais de développement                          |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Concessions, brevets et droits similaires       |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Fonds commercial (1)                            |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Autres immobilisations incorporelles            |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Avances et acomptes                             |                             |                                                   |                |                               |
|                           | <b>Immobilisations corporelles</b>              |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Terrains                                        | 50 308 175.96               |                                                   | 50 308 175.96  | 50 308 175.96                 |
|                           | Constructions                                   | 108 331 756.09              | 57 829 661.36                                     | 50 502 094.73  | 54 227 562.45                 |
|                           | Installations techniques, matériel et outillage |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Autres immobilisations corporelles              |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Immobilisations en cours                        |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Avances et acomptes                             |                             |                                                   |                |                               |
|                           | <b>Immobilisations financières (2)</b>          |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Participations mises en équivalence             |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Autres participations                           |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Créances rattachées à des participations        |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Autres titres immobilisés                       |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Prêts                                           |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Autres immobilisations financières              | 127 443.20                  |                                                   | 127 443.20     | 127 443.20                    |
|                           | <b>Total II</b>                                 | 158 767 375.25              | 57 829 661.36                                     | 100 937 713.89 | 104 663 181.61                |
| ACTIF CIRCULANT           | <b>Stocks et en cours</b>                       |                             |                                                   |                |                               |
|                           | 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        |                             |                                                   |                |                               |
|                           | <b>Créances (3)</b>                             |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Clients et comptes rattachés                    | 1 591 779.15                |                                                   | 1 591 779.15   | 698 706.21                    |
|                           | Autres créances                                 | 1 273 706.02                |                                                   | 1 273 706.02   | 521 835.14                    |
| Comptes de Régularisation | Capital souscrit - appelé, non versé            |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Valeurs mobilières de placement                 |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Disponibilités                                  | 7 489 929.89                |                                                   | 7 489 929.89   | 10 580 494.05                 |
|                           | Charges constatées d'avance (3)                 |                             |                                                   |                |                               |
|                           | <b>Total III</b>                                | 10 355 415.06               |                                                   | 10 355 415.06  | 11 801 035.40                 |
| Comptes de Régularisation | Frais d'émission d'emprunt à écaler (IV)        |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Primes de remboursement des obligations (V)     |                             |                                                   |                |                               |
| Comptes de Régularisation | Ecarts de conversion actif (VI)                 |                             |                                                   |                |                               |
|                           | <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>         | 169 122 790.31              | 57 829 661.36                                     | 111 293 128.95 | 116 464 217.01                |

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

127 443.20

Mission de présentation - Voir le rapport d'Expert Comptable

PONZINI HANSER

Bayanmya SHOOVDOR

Certifié conforme

## BILAN PASSIF

| PASSIF                       |                                                                                                       | Exercice N<br>31/12/2019 12 | Exercice N-1<br>31/12/2018 12 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| CAPITAUX<br>PROPRES          | Capital (Dont versé : 63 281 865 )<br>Primes d'émission, de fusion, d'apport<br>Ecart de réévaluation | 63 281 865.14               | 63 281 865.14                 |
|                              | <b>Réserves</b>                                                                                       |                             |                               |
|                              | Réserve légale                                                                                        | 163 577.84                  | 163 577.84                    |
|                              | Réserves statutaires ou contractuelles                                                                |                             |                               |
|                              | Réserves réglementées                                                                                 |                             |                               |
|                              | Autres réserves                                                                                       |                             |                               |
|                              | Report à nouveau                                                                                      | 2 155 954.38                | 6 081 162.26                  |
|                              | <b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>                                                     | 3 221 146.28                | 3 925 207.88                  |
| AUTRES<br>FONDS<br>PROPRES   | Subventions d'investissement<br>Provisions réglementées                                               |                             |                               |
|                              | <b>Total I</b>                                                                                        | 64 510 634.88               | 61 289 488.60                 |
|                              | Produit des émissions de titres participatifs<br>Avances conditionnées                                |                             |                               |
|                              | <b>Total II</b>                                                                                       |                             |                               |
| PROVISIONS                   | Provisions pour risques<br>Provisions pour charges                                                    | 690 598.00                  |                               |
|                              | <b>Total III</b>                                                                                      | 690 598.00                  |                               |
| DETTES (1)                   | <b>Dettes financières</b>                                                                             |                             |                               |
|                              | Emprunts obligataires convertibles                                                                    |                             |                               |
|                              | Autres emprunts obligataires                                                                          |                             |                               |
|                              | Emprunts auprès d'établissements de crédit                                                            |                             |                               |
|                              | Concours bancaires courants                                                                           |                             |                               |
|                              | Emprunts et dettes financières diverses                                                               | 41 313 025.17               | 53 344 167.27                 |
|                              | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                                                      |                             |                               |
|                              | <b>Dettes d'exploitation</b>                                                                          |                             |                               |
| Comptes de<br>Régularisation | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                                              | 327 469.54                  | 83 543.60                     |
|                              | Dettes fiscales et sociales                                                                           | 868 169.52                  | 378 495.69                    |
|                              | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                                       |                             |                               |
|                              | Autres dettes                                                                                         | 48 241.35                   | 1 368 521.85                  |
|                              | Produits constatés d'avance (1)                                                                       | 3 534 990.49                |                               |
|                              | <b>Total IV</b>                                                                                       | 46 091 896.07               | 55 174 728.41                 |
|                              | Ecart de conversion passif (V)                                                                        |                             |                               |
|                              | <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>                                                                  | 111 293 128.95              | 116 464 217.01                |
| (1) Dont à moins d'un an     |                                                                                                       | 6 591 896.00                | 3 674 728.00                  |

## COMPTE DE RESULTAT

|                                                                                   | Exercice N 31/12/2019 12 |             |               | Exercice N-1 31/12/2018 12 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|---------------|----------------------------|--|
|                                                                                   | France                   | Exportation | Total         |                            |  |
| <b>Produits d'exploitation (1)</b>                                                |                          |             |               |                            |  |
| Ventes de marchandises                                                            |                          |             |               |                            |  |
| Production vendue de biens                                                        |                          |             |               |                            |  |
| Production vendue de services                                                     | 12 029 401.66            |             | 12 029 401.66 | 13 011 187.36              |  |
| <b>Chiffre d'affaires NET</b>                                                     | 12 029 401.66            |             | 12 029 401.66 | 13 011 187.36              |  |
| Production stockée                                                                |                          |             |               |                            |  |
| Production immobilisée                                                            |                          |             |               |                            |  |
| Subventions d'exploitation                                                        |                          |             |               |                            |  |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges |                          |             |               | 284 695.00                 |  |
| Autres produits                                                                   |                          |             | 0.43          | 0.43                       |  |
| <b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>                                      |                          |             | 12 029 402.09 | 13 295 882.79              |  |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                                 |                          |             |               |                            |  |
| 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 *                                               |                          |             | 2 048 880.81  | 2 294 705.50               |  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                             |                          |             | 889 006.00    | 844 906.00                 |  |
| Salaires et traitements                                                           |                          |             |               |                            |  |
| Charges sociales                                                                  |                          |             |               |                            |  |
| Dotations aux amortissements et dépréciations                                     |                          |             |               |                            |  |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                                |                          |             | 3 888 739.38  | 3 814 104.36               |  |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                                 |                          |             |               |                            |  |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                                 |                          |             |               |                            |  |
| Dotations aux provisions                                                          |                          |             |               |                            |  |
| Autres charges                                                                    |                          |             | 51.40         | 284 695.24                 |  |
| <b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>                                      |                          |             | 6 826 677.59  | 7 238 411.10               |  |
| <b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>                                         |                          |             | 5 202 724.50  | 6 057 471.69               |  |
| <b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>                    |                          |             |               |                            |  |
| 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<br>31/12/2019 12 | Exercice N-1<br>31/12/2018 12 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Produits financiers</b>                                                   |                             |                               |
| Produits financiers de participations (3)                                    |                             |                               |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) |                             |                               |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                                    |                             | 34 115.68                     |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |                             |                               |
| Différences positives de change                                              |                             |                               |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                |                             |                               |
| <b>Total V</b>                                                               |                             | 34 115.68                     |
| <b>Charges financières</b>                                                   |                             |                               |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    |                             |                               |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                           | 673 724.38                  | 834 106.19                    |
| Différences négatives de change                                              |                             |                               |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement               |                             |                               |
| <b>Total VI</b>                                                              | 673 724.38                  | 834 106.19                    |
| <b>2. Résultat financier (V-VI)</b>                                          | 673 724.38                  | 799 990.51                    |
| <b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>                   | 4 529 000.12                | 5 257 481.18                  |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                                |                             |                               |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                             |                             |                               |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                             |                             |                               |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |                             | 1 984 372.14                  |
| <b>Total VII</b>                                                             |                             | 1 984 372.14                  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                               |                             |                               |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                            |                             |                               |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                            | 25 682.84                   | 2 661 328.44                  |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    | 690 598.00                  |                               |
| <b>Total VIII</b>                                                            | 716 280.84                  | 2 661 328.44                  |
| <b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>                                   | 716 280.84                  | 676 956.30                    |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)                |                             |                               |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                                 | 591 573.00                  | 655 317.00                    |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                                      | 12 029 402.09               | 15 314 370.61                 |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                                | 8 808 255.81                | 11 389 162.73                 |
| <b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>         | 3 221 146.28                | 3 925 207.88                  |

\* 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

Mission de présentation - Voir le rapport d'Expert Comptable

PONZINI HANSER 673 724.00 834 106.00

**40 COURCELLES**  
Société par Actions Simplifiée  
au capital de 63.281.865,14 Euros  
3-5 rue Saint-Georges  
75009 Paris  
434 970 984 RCS Paris

## DÉCISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 10 JUILLET 2020

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31.12.2019

Décision proposée et adoptée

### DEUXIÈME DÉCISION

L'Associé Unique constate que le bénéfice de l'exercice s'élève à un montant de 3.221.146 euros et décide de l'affecter de la manière suivante :

|                                            |                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.155.954 euros                            | au compte «report à nouveau» qui passe ainsi d'un solde débiteur de (2.155.954) euros avant affectation à un solde nul après affectation. |
| 53.259 euros                               | au compte « réserve légale », à titre de distribution de dividendes                                                                       |
| Le solde, soit la somme de 1.011.933 euros |                                                                                                                                           |

L'Associé Unique constate que, du fait de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 63.498.702 euros.

Le dividende est fixé à 1.126 euros par action et sera mis en paiement à compter de ce jour.

Le bénéficiaire de la distribution de dividendes étant une personnes morale, les revenus distribués n'ouvrent pas droit à l'abattement de 40% prévu à l'article 158 du Code Général des Impôts.

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**  
la société TMF France Management SARL  
Représentée par  
Madame Yvette van Loon





## **40 Courcelles**

Exercice clos le 31 décembre 2019

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

ERNST & YOUNG Audit



## 40 Courcelles

Exercice clos le 31 décembre 2019

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

A l'Associé Unique de la société 40 Courcelles,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 40 Courcelles relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 1<sup>er</sup> juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## **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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 le rapport de gestion du président arrêté le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé unique appelé à statuer sur les comptes.

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. 441-4 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 8 juillet 2020

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

Guillaume.Fontaine  Signé numériquement par  
Guillaume.Fontaine  
DN : cn=Guillaume.Fontaine,  
email=guillaume.fontaine@fr.ey.com  
Date : 2020.07.08 15:38:25 +02'00'

Guillaume Fontaine

BILAN ACTIF

| ACTIF                     |                                                 | Exercice N<br>31/12/2019 12 |                                                   |                | Exercice N-1<br>31/12/2018 12 |
|---------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|
|                           |                                                 | Brut                        | Amortissements<br>et dépréciations<br>(à déduire) | Net            | Net                           |
|                           | Capital souscrit non appelé (I)                 |                             |                                                   |                |                               |
| ACTIF IMMOBILISÉ          | <b>Immobilisations incorporelles</b>            |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Frais d'établissement                           |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Frais de développement                          |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Concessions, brevets et droits similaires       |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Fonds commercial (1)                            |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Autres immobilisations incorporelles            |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Avances et acomptes                             |                             |                                                   |                |                               |
|                           | <b>Immobilisations corporelles</b>              |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Terrains                                        | 50 308 175.96               |                                                   | 50 308 175.96  | 50 308 175.96                 |
|                           | Constructions                                   | 108 331 756.09              | 57 829 661.36                                     | 50 502 094.73  | 54 227 562.45                 |
|                           | Installations techniques, matériel et outillage |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Autres immobilisations corporelles              |                             |                                                   |                |                               |
| ACTIF CIRCULANT           | <b>Immobilisations financières (2)</b>          |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Participations mises en équivalence             |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Autres participations                           |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Créances rattachées à des participations        |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Autres titres immobilisés                       |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Prêts                                           |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Autres immobilisations financières              | 127 443.20                  |                                                   | 127 443.20     | 127 443.20                    |
|                           | <b>Total II</b>                                 | 158 767 375.25              | 57 829 661.36                                     | 100 937 713.89 | 104 663 181.61                |
|                           | <b>Stocks et en cours</b>                       |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Matières premières, approvisionnements          |                             |                                                   |                |                               |
|                           | En-cours de production de biens                 |                             |                                                   |                |                               |
|                           | En-cours de production de services              |                             |                                                   |                |                               |
| Comptes de Régularisation | Produits intermédiaires et finis                |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Marchandises                                    |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Avances et acomptes versés sur commandes        |                             |                                                   |                |                               |
|                           | <b>Créances (3)</b>                             |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Clients et comptes rattachés                    | 1 591 779.15                |                                                   | 1 591 779.15   | 698 706.21                    |
|                           | Autres créances                                 | 1 273 706.02                |                                                   | 1 273 706.02   | 521 835.14                    |
|                           | Capital souscrit - appelé, non versé            |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Valeurs mobilières de placement                 |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Disponibilités                                  | 7 489 929.89                |                                                   | 7 489 929.89   | 10 580 494.05                 |
|                           | Charges constatées d'avance (3)                 |                             |                                                   |                |                               |
|                           | <b>Total III</b>                                | 10 355 415.06               |                                                   | 10 355 415.06  | 11 801 035.40                 |
|                           | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)        |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Primes de remboursement des obligations (V)     |                             |                                                   |                |                               |
|                           | Ecarts de conversion actif (VI)                 |                             |                                                   |                |                               |
|                           | <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>         | 169 122 790.31              | 57 829 661.36                                     | 111 293 128.95 | 116 464 217.01                |

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

127 443.20

BILAN PASSIF

| PASSIF                       |                                                                                                       | Exercice N<br>31/12/2019 12 | Exercice N-1<br>31/12/2018 12 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| CAPITAUX<br>PROPRES          | Capital (Dont versé : 63 281 865 )<br>Primes d'émission, de fusion, d'apport<br>Ecart de réévaluation | 63 281 865.14               | 63 281 865.14                 |
|                              | <b>Réserves</b>                                                                                       |                             |                               |
|                              | Réserve légale                                                                                        | 163 577.84                  | 163 577.84                    |
|                              | Réserves statutaires ou contractuelles                                                                |                             |                               |
|                              | Réserves réglementées                                                                                 |                             |                               |
|                              | Autres réserves                                                                                       |                             |                               |
|                              | Report à nouveau                                                                                      | 2 155 954.38                | 6 081 162.26                  |
|                              | <b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>                                                     | 3 221 146.28                | 3 925 207.88                  |
|                              | Subventions d'investissement<br>Provisions réglementées                                               |                             |                               |
|                              | <b>Total I</b>                                                                                        | 64 510 634.88               | 61 289 488.60                 |
| AUTRES<br>FONDS<br>PROPRES   | Produit des émissions de titres participatifs<br>Avances conditionnées                                |                             |                               |
|                              | <b>Total II</b>                                                                                       |                             |                               |
| PROVISIONS                   | Provisions pour risques<br>Provisions pour charges                                                    | 690 598.00                  |                               |
|                              | <b>Total III</b>                                                                                      | 690 598.00                  |                               |
| DETTES (I)                   | <b>Dettes financières</b>                                                                             |                             |                               |
|                              | Emprunts obligataires convertibles                                                                    |                             |                               |
|                              | Autres emprunts obligataires                                                                          |                             |                               |
|                              | Emprunts auprès d'établissements de crédit                                                            |                             |                               |
|                              | Concours bancaires courants                                                                           |                             |                               |
|                              | Emprunts et dettes financières diverses                                                               | 41 313 025.17               | 53 344 167.27                 |
|                              | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                                                      |                             |                               |
|                              | <b>Dettes d'exploitation</b>                                                                          |                             |                               |
|                              | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                                              | 327 469.54                  | 83 543.60                     |
|                              | Dettes fiscales et sociales                                                                           | 868 169.52                  | 378 495.69                    |
| Comptes de<br>Régularisation | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés<br>Autres dettes                                      | 48 241.35                   | 1 368 521.85                  |
|                              | Produits constatés d'avance (I)                                                                       | 3 534 990.49                |                               |
|                              | <b>Total IV</b>                                                                                       | 46 091 896.07               | 55 174 728.41                 |
|                              | Ecart de conversion passif (V)                                                                        |                             |                               |
|                              | <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>                                                                  | 111 293 128.95              | 116 464 217.01                |

(1) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT

|                                                                                   | Exercice N 31/12/2019 12 |             |               | Exercice N-1 31/12/2018 12 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|---------------|----------------------------|--|
|                                                                                   | France                   | Exportation | Total         |                            |  |
| Produits d'exploitation (1)                                                       |                          |             |               |                            |  |
| Ventes de marchandises                                                            |                          |             |               |                            |  |
| Production vendue de biens                                                        |                          |             |               |                            |  |
| Production vendue de services                                                     | 12 029 401.66            |             | 12 029 401.66 | 13 011 187.36              |  |
| Chiffre d'affaires NET                                                            | 12 029 401.66            |             | 12 029 401.66 | 13 011 187.36              |  |
| Production stockée                                                                |                          |             |               |                            |  |
| Production immobilisée                                                            |                          |             |               |                            |  |
| Subventions d'exploitation                                                        |                          |             |               |                            |  |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges |                          |             |               | 284 695.00                 |  |
| Autres produits                                                                   |                          |             | 0.43          | 0.43                       |  |
| Total des Produits d'exploitation (I)                                             |                          |             | 12 029 402.09 | 13 295 882.79              |  |
| 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 *                                               |                          |             | 2 048 880.81  | 2 294 705.50               |  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                             |                          |             | 889 006.00    | 844 906.00                 |  |
| Salaires et traitements                                                           |                          |             |               |                            |  |
| Charges sociales                                                                  |                          |             |               |                            |  |
| Dotations aux amortissements et dépréciations                                     |                          |             |               |                            |  |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                                |                          |             | 3 888 739.38  | 3 814 104.36               |  |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                                 |                          |             |               |                            |  |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                                 |                          |             |               |                            |  |
| Dotations aux provisions                                                          |                          |             |               |                            |  |
| Autres charges                                                                    |                          |             | 51.40         | 284 695.24                 |  |
| Total des Charges d'exploitation (II)                                             |                          |             | 6 826 677.59  | 7 238 411.10               |  |
| 1 - Résultat d'exploitation (I-II)                                                |                          |             | 5 202 724.50  | 6 057 471.69               |  |
| 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<br>31/12/2019 12 | Exercice N-1<br>31/12/2018 12 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Produits financiers</b>                                                   |                             |                               |
| Produits financiers de participations (3)                                    |                             |                               |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) |                             |                               |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                                    |                             | 34 115.68                     |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |                             |                               |
| Différences positives de change                                              |                             |                               |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                |                             |                               |
| <b>Total V</b>                                                               |                             | 34 115.68                     |
| <b>Charges financières</b>                                                   |                             |                               |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    |                             |                               |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                           | 673 724.38                  | 834 106.19                    |
| Différences négatives de change                                              |                             |                               |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement               |                             |                               |
| <b>Total VI</b>                                                              | 673 724.38                  | 834 106.19                    |
| <b>2. Résultat financier (V-VI)</b>                                          | 673 724.38                  | 799 990.51                    |
| <b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>                   | 4 529 000.12                | 5 257 481.18                  |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                                |                             |                               |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                             |                             |                               |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                             |                             |                               |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |                             | 1 984 372.14                  |
| <b>Total VII</b>                                                             |                             | 1 984 372.14                  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                               |                             |                               |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                            |                             |                               |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                            | 25 682.84                   | 2 661 328.44                  |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    | 690 598.00                  |                               |
| <b>Total VIII</b>                                                            | 716 280.84                  | 2 661 328.44                  |
| <b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>                                   | 716 280.84                  | 676 956.30                    |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)                |                             |                               |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                                 | 591 573.00                  | 655 317.00                    |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                                      | 12 029 402.09               | 15 314 370.61                 |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                                | 8 808 255.81                | 11 389 162.73                 |
| <b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>         | 3 221 146.28                | 3 925 207.88                  |

\* 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  
Mission de présentation - Voir le rapport d'Expert Comptable

## **SAS 40 COURCELLES**

3-5 rue Saint-Georges

75001 PARIS

RCS PARIS B 434 970 984

### **ANNEXE**

Au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2019 dont le total est de 111 293 129 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 12 029 402 € et dégageant un bénéfice de 3 221 146 €.

L'exercice social à une durée de 12 mois du 01/01/2019 au 31/12/2019.

#### **- FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE**

Dans le cadre de la vérification de comptabilité diligentée fin 2017 par la DIRCOFI IDF, le dernier point en litige concerne le traitement opéré sur les travaux à la charge de l'ancien locataire ABN AMRO. La SAS entant poursuivre la procédure de contestation des conclusions de l'Administration fiscale.

Dans le cadre de cette procédure la SAS a versé 690 598 € à l'administration fiscale. Cette somme a été provisionnée dans les comptes jusqu'au règlement définitif du litige.

#### **- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

L'épidémie de coronavirus « Covid-19 » qui a déjà impactée l'économie Européenne début 2020, pourrait avoir un impact significatif sur la performance des actifs, des loyers encaissés, de la qualité de crédit des locataires ainsi que la liquidité et notamment le respect des « covenants » bancaires.

Les comptes 2019 ne prennent pas en compte cette situation intervenue après la clôture de l'exercice.

Dans le contexte évolutif de cette crise sanitaire, ces risques ne sont pas chiffrables à la date de rédaction de la présente annexe aux comptes annuels et il est difficile d'avoir une visibilité des impacts à moyen et long terme. Toutefois, il n'est pas envisagé de remettre en cause la continuité d'exploitation de la société pendant ces 12 prochains mois.

#### **- REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes annuels de l'exercice au 31 Décembre 2019 ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 Novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 Juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG), qui a été homologué par arrêté du 26 Décembre 2016.

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<br>brutes 2018 | Valeurs<br>brutes 2019 |
|--------------------------|------|------------------------|------------------------|
| Structure et gros œuvre  | 41%  | 44 523 976             | 44 528 978             |
| Second œuvre             | 20%  | 21 872 902             | 21 876 435             |
| Installations techniques | 33%  | 35 841 676             | 35 911 050             |
| Agencements              | 4%   | 3 896 545              | 3 918 617              |
| Travaux locataires       | 2%   | 2 064 203              | 2 096 676              |
|                          | 100% | 108 199 302            | 108 331 756            |

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<br>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.

## **-NOTES SUR LE BILAN**

### Immobilisations corporelles

|                              | 01/01/2019  | Augmentation | Diminution | 31/12/2019  |
|------------------------------|-------------|--------------|------------|-------------|
| <b><u>Valeurs brutes</u></b> |             |              |            |             |
| Terrains                     | 50 308 176  |              |            | 50 308 176  |
| Composants                   | 108 199 302 | 188 955      | 56 500     | 108 331 756 |
| Immobilisations en cours     | 0           |              |            | 0           |
| <b>Total</b>                 | 158 507 478 | 188 955      | 56 500     | 158 639 932 |
| <b><u>Amortissements</u></b> |             |              |            |             |
| Composants                   | 53 971 739  | 3 888 739    | 30 817     | 57 829 661  |
| <b>Total</b>                 | 53 971 739  | 3 888 739    | 30 817     | 57 829 661  |
| <b>Valeurs nettes</b>        | 104 535 739 | -3 699 785   | 25 683     | 100 810 272 |

Les travaux 2019 concernent la rénovation de certains ascenseurs, la création d'une salle de gym et d'un local vélo, ainsi que la prise en charge par la SAS de travaux réalisés dans les locaux de l'un de ses locataires. Corrélativement, les travaux initiaux remplacés ont été sortis de l'actif pour leur valeur nette comptable.

### Immobilisations financières

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

### Créances

|                                             | Montant<br>brut  | Échéance         |           |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|-----------|
|                                             |                  | 1 an au +        | + d'un an |
| <b><u>Créances de l'actif circulant</u></b> |                  |                  |           |
| Créances clients                            | 1 591 779        | 1 591 779        |           |
| Autres                                      | 1 273 706        | 1 273 706        | 0         |
| <b>Total</b>                                | <b>2 865 485</b> | <b>2 865 485</b> | <b>0</b>  |

### Capitaux propres

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

|                  | 01/01/2019        | Augmentation     | Diminution       | 31/12/2019        |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Capital social   | 63 281 865        |                  |                  | 63 281 865        |
| Réserve légale   | 163 578           |                  |                  | 163 578           |
| Report à nouveau | -6 081 162        | 3 925 208        |                  | -2 155 954        |
| Résultat         | 3 925 208         | 3 221 146        | 3 925 208        | 3 221 146         |
| <b>Total</b>     | <b>61 289 489</b> | <b>7 146 354</b> | <b>3 925 208</b> | <b>64 510 635</b> |

### Emprunts et dettes

|                                      | Montant<br>brut   | Échéance         |                   |            |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------|
|                                      |                   | 1 an au +        | de 1 à 5 ans      | + de 5 ans |
| Emprunts & dettes financières divers | 41 313 025        | 1 813 025        | 39 500 000        |            |
| Dettes fournisseurs                  | 327 470           | 327 470          |                   |            |
| Dettes fiscales sociales             | 868 170           | 868 170          |                   |            |
| Autres dettes                        | 48 241            | 48 241           |                   |            |
| Produits constatés d'avance          | 3 534 990         | 3 534 990        |                   |            |
| <b>Total</b>                         | <b>46 091 896</b> | <b>6 591 896</b> | <b>39 500 000</b> | <b>0</b>   |

### Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Emprunts et dettes financières divers    | 673 724        |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 154 433        |
| Dettes fiscales et sociales              | 89 762         |
| <b>Total</b>                             | <b>917 919</b> |

## **- 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 1 856 277 € correspondant aux charges de copropriété.

### Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

### Résultat exceptionnel

Il comprend la perte sur la sortie des composants remplacés à l'occasion de la livraison des travaux réalisés en 2019, ainsi que la provision pour risques dans le litige opposant la SAS à l'administration fiscale.

### Impôt sur les sociétés

Il ressort à 591 573 €.

Le total des déficits fiscaux restant à reporter en avant au 31/12/2019 s'élève à 3 149 932 €.

## **- AUTRES INFORMATIONS**

### Entreprises liées

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 RUCKVERSICHENUNG

### Honoraires des Commissaires aux Comptes

Le montant HT des honoraires facturés dans l'exercice s'élèvent à 29 590 €.

## **- ENGAGEMENTS FINANCIERS**

### ***Autres engagements reçus ou donnés***

Dans le cadre des contrats de bail, 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.