

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 30/07/2019 sous le numéro de dépôt 77826

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 30-07-2019

N° DE DEPOT : 077826

N° GESTION : 2001B04466

N° SIREN : 434970984

DENOMINATION : 40 COURCELLES

ADRESSE : 3-5 rue Saint Georges 75009 Paris

MILLESIME : 2018

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)				
	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	108 199 302	53 971 739	54 227 562	50 892 342
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				5 569 299
	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	158 634 921	53 971 739	104 663 182	106 897 260
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	698 706		698 706	307 560
	Autres créances	521 835		521 835	300 395
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	10 580 494		10 580 494	10 486 470
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	11 801 035		11 801 035	11 094 425
Comptes de Régularisation	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)	170 435 956	53 971 739	116 464 217	117 991 685

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

127 443

**CERTIFIÉ
CONFORME**

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 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	6 081 162-	9 452 229-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 925 208	3 371 066
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	61 289 489	57 364 281
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	53 344 167	58 836 726
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	83 544	128 000
	Dettes fiscales et sociales	378 496	162 569
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	1 368 522	34 051
	Produits constatés d'avance (I)		1 466 058
	Total IV	55 174 728	60 627 404
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	116 464 217	117 991 685

(1) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	13 011 187		13 011 187	11 434 674	
Chiffre d'affaires NET	13 011 187		13 011 187	11 434 674	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			284 695		
Autres produits			0		
Total des Produits d'exploitation (I)			13 295 883	11 434 674	
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 *			2 294 706	2 083 606	
Impôts, taxes et versements assimilés			844 906	838 291	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			3 814 104	3 737 911	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			284 695	1 782	
Total des Charges d'exploitation (II)			7 238 411	6 661 590	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			6 057 472	4 773 084	
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 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 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)	34 116	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	34 116	
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	834 106	948 560
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	834 106	948 560
2. Résultat financier (V-VI)	799 991-	948 560-
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	5 257 481	3 824 524
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		105 788
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	1 984 372	
Total VII	1 984 372	105 788
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 661 328	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	2 661 328	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	676 956-	105 788
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	655 317	559 246
Total des produits (I+III+V+VII)	15 314 371	11 540 462
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	11 389 163	8 169 396
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 925 208	3 371 066

* 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

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'ASSOCIÉ UNIQUE DU 28 JUIN 2019

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 3.925.208 euros et décide de l'affecter en intégralité au compte « report à nouveau », qui passe ainsi d'un solde débiteur de (6.081.162) euros avant affectation à un solde débiteur de (2.155.954) euros après affectation.

L'Associé Unique constate que, du fait de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 61.289.489 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.

**CERTIFIÉ
CONFORME**


Le Président
la société TMR France Management SARL
Représentée par
Madame Yvette Van Loon



KPMG AUDIT PARIS ET CENTRE
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 80055
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 2018

40 Courcelles S.A.S.

3-5 rue Saint-Georges - 75009 Paris

Ce rapport contient 14 pages

Référence : KS-LB



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 68
Télécopie : +33 (0)1 55 68 98 29
Site internet : www.kpmg.fr

40 Courcelles S.A.S.

Siège social : 3-5 rue Saint-Georges - 75009 Paris
Capital social : €. 63 281 865

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Associé unique de la société 40 Courcelles S.A.S.,

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 40 Courcelles S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 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 et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 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 27 juin 2019

KPMG Audit Paris et Centre



Kamal Samaha
 Associé

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 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	108 199 302	53 971 739	54 227 562	50 892 342
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				5 569 299
	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	158 634 921	53 971 739	104 663 182	106 897 260
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	698 706		698 706	307 560
	Autres créances	521 835		521 835	300 395
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	10 580 494		10 580 494	10 486 470
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	11 801 035		11 801 035	11 094 425
	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)	170 435 956	53 971 739	116 464 217	117 991 685

(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 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 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	6 081 162	9 452 229
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 925 208	3 371 066
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	61 289 489	57 364 281
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (1)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	53 344 167	58 836 726
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	83 544	128 000
	Dettes fiscales et sociales	378 496	162 569
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	1 368 522	34 051
	Produits constatés d'avance (1)		1 466 058
	Total IV	55 174 728	60 627 404
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	116 464 217	117 991 685

(1) Dont à moins d'un an

3 674 728

9 127 404

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-t 31/12/2017 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	13 011 187		13 011 187	11 434 674	
Chiffre d'affaires NET	13 011 187		13 011 187	11 434 674	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			284 695		
Autres produits			0		
Total des Produits d'exploitation (I)			13 295 883	11 434 674	
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 *			2 294 706	2 083 606	
Impôts, taxes et versements assimilés			844 906	838 291	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			3 814 104	3 737 911	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			284 695	1 782	
Total des Charges d'exploitation (II)			7 238 411	6 661 590	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			6 057 472	4 773 084	
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 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 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)	34 116	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	34 116	
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	834 106	948 560
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	834 106	948 560
2. Résultat financier (V-VI)	799 991	948 560
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	5 257 481	3 824 524
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		105 788
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	1 984 372	
Total VII	1 984 372	105 788
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 661 328	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	2 661 328	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	676 956	105 788
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	655 317	559 246
Total des produits (I+III+V+VII)	15 314 371	11 540 462
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	11 389 163	8 169 396
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 925 208	3 371 066

* 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

834 106

948 560

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 2018 dont le total est 116 464 217 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 15 314 371 € et dégageant un bénéfice de 3 925 208 €.

L'exercice social à une durée de 12 mois du 01/01/2018 au 31/12/2018.

- FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

- Les travaux de rénovation lancés en 2016 visant à finaliser la rénovation commencée en 2008/2009 et à moderniser les installations techniques non renouvelées à l'époque ont été livrés le 21 juin 2018.

- Le litige opposant la SAS à son ancien locataire ABN AMRO a été définitivement tranché le 07/02/2018 par la Cour d'Appel. La SAS ne s'est pas pourvue en Cassation. Le solde des impacts sur les comptes au 31/12/2018 sont les suivants :

Charge définitive relative aux travaux engagés par la SAS pour le compte de son locataire mais non indemnisés par le Juge	- 1 603 316 €
Reprise des provisions antérieures constituées à ce titre	+ 1 984 372 €

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- Dans le cadre de la vérification de comptabilité diligentée fin 2017 par la DIRCOF1 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.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice au 31 Décembre 2018 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 brutes 2017	Valeurs brutes 2018
Structure et gros œuvre	41%	44 534 368	44 523 976
Second œuvre	20%	22 205 231	21 872 902
Installations techniques	33%	36 162 027	35 841 676
Agencements	4%	18 322 263	3 896 545
Travaux locataires	2%	1 866 449	2 064 203
	100%	123 090 338	108 199 302

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.

Compte tenu du jugement intervenu courant 2018 quant au litige opposant la SAS à son ancien locataire ABN AMRO, la quote-part des créances non indemnisées par la Cour d'Appel a été comptabilisée en créances irrecevables. Corrélativement, les provisions pour dépréciation antérieurement dotées ont été reprises.

-NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations corporelles

	01/01/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2018
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	123 090 338	8 205 995	23 097 031	108 199 302
Immobilisations en cours	5 569 299		5 569 299	0
Total	178 967 813	8 205 995	28 666 330	158 507 478
<u>Amortissements</u>				
Composants	72 197 996	3 814 104	22 040 361	53 971 739
Total	72 197 996	3 814 104	22 040 361	53 971 739
Valeurs nettes	106 769 817	4 391 891	6 625 969	104 535 740

Les travaux de rénovation commencés en 2016 ont été livrés en juin 2018. 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 brut	Échéance	
		1 au au +	+ d'un au
<u>Créances de l'actif circulant</u>			
Créances clients	698 706	698 706	
Autres	521 835	521 835	0
Total	1 220 541	1 220 541	0

Capitaux propres

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

	01/01/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	163 578			163 578
Report à nouveau	-9 452 228	3 371 066		-6 081 162
Résultat	3 371 067	3 925 208	3 371 066	3 925 208
Total	57 364 281	7 296 274	3 371 066	61 289 489

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	53 344 167	1 844 167		51 500 000
Dettes fournisseurs	83 544	83 544		
Dettes fiscales sociales	378 496	378 496		
Autres dettes	1 368 522	1 368 522		
Total	55 174 728	3 674 728	0	51 500 000

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Emprunts et dettes financières divers	834 106
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	71 271
Dettes fiscales et sociales	85 477
Total	990 854

- NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATRésultat 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 1 832 342.89 € correspondant aux charges de copropriété.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble, net des intérêts perçus dans le cadre du litige opposant la SAS à son ancien locataire.

Résultat exceptionnel

Il comprend la perte sur la sortie des composants remplacés à l'occasion de la livraison des travaux de rénovation, ainsi que la perte sur les travaux mis à la charge de l'ancien locataire et non indemnisés par la Cour d'Appel. Toutefois, cette perte est compensée par la reprise de provision dotée au cours des exercices antérieurs.

Impôt sur les sociétés

Il ressort à 655 317 €.

Le total des déficits fiscaux restant à reporter en avant au 31/12/2018 s'élève à 6 106 618 €.

- 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 RUCKVERSICHERUNG

Honoraires des Commissaires aux Comptes

Le montant HT des honoraires facturés dans l'exercice s'élèvent à 17 455 €.

- 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.

- Dans le cadre des marchés de travaux liés à la rénovation de l'immeuble, la CEGC et la BNP ont émis 3 actes de caution en faveur de la société 40 Courcelles SAS. Ces cautionnements sont destinés à remplacer la retenue de garantie de 5% habituellement pratiquée sur les marchés de travaux.

Ces actes de caution expireront 1 an après la réception des travaux par la SAS.

Les entreprises concernées sont les suivantes :

- + FOUASSIN ENTREPRISES garanti par la CEGC à hauteur de 71 525.78 €,
- + MAG IDF garanti par la BNP à hauteur de 138 124.21 €,
- + ROUGNON, garanti par la CEGC à hauteur de 164 967.57 €.