

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 06/07/2021 sous le numéro de dépôt 56126

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 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	108 446 579	61 660 214	46 786 365	50 502 095
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	96 578		96 578	
	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		158 978 776	61 660 214	97 318 561	100 937 714
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	4 430 870		4 430 870	1 591 779
	Autres créances	1 033 727		1 033 727	1 273 706
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	5 823 074		5 823 074	7 489 930
	Charges constatées d'avance (3)	549 703		549 703	
	Total III	11 837 374		11 837 374	10 355 415
	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)		170 816 150	61 660 214	109 155 936	111 293 129

127 443

Certifiés conformes

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

Mission de présentation - Voir le rapport d'Expert Comptable

Certifiés conformes



BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 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	216 837	163 578
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		2 155 954
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	6 183 924	3 221 146
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	69 682 626	64 510 635
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges	690 598	690 598
	Total III	690 598	690 598
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	31 589 794	41 313 025
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 410 621	327 470
	Dettes fiscales et sociales	2 037 885	868 170
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	46 121	48 241
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)	3 698 291	3 534 990
	Total IV	38 782 712	46 091 896
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	109 155 936	111 293 129

(1) Dont à moins d'un an

8 782 712

6 591 896

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	15 259 356		15 259 356	12 029 402	
Chiffre d'affaires NET	15 259 356		15 259 356	12 029 402	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			2		0
Total des Produits d'exploitation (I)			15 259 358	12 029 402	
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 *			2 392 189	2 048 881	
Impôts, taxes et versements assimilés			991 817	889 006	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			3 858 990	3 888 739	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			0		51
Total des Charges d'exploitation (II)			7 242 996	6 826 678	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			8 016 362	5 202 725	
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 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 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)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V		
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	441 094	673 724
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	441 094	673 724
2. Résultat financier (V-VI)	441 094	673 724
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	7 575 268	4 529 000
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 563	25 683
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		690 598
Total VIII	1 563	716 281
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	1 563	716 281
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	1 389 781	591 573
Total des produits (I+III+V+VII)	15 259 358	12 029 402
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 075 434	8 808 256
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	6 183 924	3 221 146

* 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'ASSOCIE UNIQUE DU 28 JUIN 2021

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31.12.2020

Décision proposée et adoptée

DEUXIÈME DÉCISION

L'Associé Unique constate que le bénéfice de l'exercice s'élève à un montant de 6.183.924 euros et décide de l'affecter de la manière suivante :

309.196 euros	au compte « réserve légale »,
Le solde, soit la somme de 5.874.728 euros	à titre de dividendes

L'Associé Unique constate que, du fait de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 63.807.898 euros.

Le dividende est fixé à 6,5 euros par action et sera mis en paiement à compter du 15 juillet.

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 que les dividendes suivants ont été distribués au cours des exercices précédents.

Exercice	Dividende	Dividende éligible à l'abattement
31.12.2019	1.011.933€	-
31.12.2018	-	-
31.12.2017	-	-

Certifié conforme



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



40 Courcelles

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



40 Courcelles

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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. 441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 28 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Guillaume Fontaine

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 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	108 446 579	61 660 214	46 786 365	50 502 095
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	96 578		96 578	
	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		158 978 776	61 660 214	97 318 561	100 937 714
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	4 430 870		4 430 870	1 591 779
	Autres créances	1 033 727		1 033 727	1 273 706
	Capital souscrit - appelé, non versé				
Comptes de Régularisation	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	5 823 074		5 823 074	7 489 930
	Charges constatées d'avance (3)	549 703		549 703	
	Total III	11 837 374		11 837 374	10 355 415
	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)		170 816 150	61 660 214	109 155 936	111 293 129

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

127 443

127 443

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 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	216 837	163 578
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		2 155 954
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	6 183 924	3 221 146
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	69 682 626	64 510 635
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges	690 598	690 598
	Total III	690 598	690 598
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	31 589 794	41 313 025
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 410 621	327 470
	Dettes fiscales et sociales	2 037 885	868 170
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	46 121	48 241
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)	3 698 291	3 534 990
	Total IV	38 782 712	46 091 896
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	109 155 936	111 293 129

(1) Dont à moins d'un an

8 782 712

6 591 896

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	15 259 356		15 259 356	12 029 402	
Chiffre d'affaires NET	15 259 356		15 259 356	12 029 402	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			2		0
Total des Produits d'exploitation (I)			15 259 358	12 029 402	
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 *			2 392 189	2 048 881	
Impôts, taxes et versements assimilés			991 817	889 006	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			3 858 990	3 888 739	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			0		51
Total des Charges d'exploitation (II)			7 242 996	6 826 678	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			8 016 362	5 202 725	
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 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 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)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V		
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	441 094	673 724
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	441 094	673 724
2. Résultat financier (V-VI)	441 094	673 724
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	7 575 268	4 529 000
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 563	25 683
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		690 598
Total VIII	1 563	716 281
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	1 563	716 281
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	1 389 781	591 573
Total des produits (I+III+V+VII)	15 259 358	12 029 402
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 075 434	8 808 256
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	6 183 924	3 221 146

* 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 2020 dont le total est de 109 155 936 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 15 259 358 € et dégageant un bénéfice de 6 183 924 €.

L'exercice social à une durée de 12 mois du 01/01/2020 au 31/12/2020.

- FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française, et plus généralement, l'économie mondiale, pendant l'exercice 2020. L'entreprise constate que cette crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur son activité de l'exercice.

Dans le cadre de cette crise, la SAS 40 Courcelles a accepté à titre purement commercial des échéanciers de paiement de deux locataires :

- Heidrick : étalement sur 6 mois du loyer du 3^{ème} trimestre 2020 à compter du 01/01/2021,
- Racine : étalement sur 6 mois du loyer du 2^{ème} trimestre 2020 à compter du 01/10/2020.

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. A la date d'arrêté des comptes des états financiers au 31/12/2020, en tenant compte des mesures sanitaires mises en œuvre et annoncées par les autorités, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause d'une part la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation et d'autre part la valeur de ses actifs. Les conséquences de la crise sanitaire sur la société ne sont cependant pas déterminables à date.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice au 31 Décembre 2020 ont été établis conformément au règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement ANC 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 2019	Valeurs brutes 2020
Structure et gros œuvre	41%	44 528 978	44 528 978
Second œuvre	20%	21 876 435	21 876 435
Installations techniques	33%	35 911 050	36 013 044
Agencements	4%	3 918 617	3 931 446
Travaux locataires	2%	2 096 676	2 096 676
	100%	108 331 756	108 446 579

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.

-NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations corporelles

	01/01/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2020
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	108 331 756	144 823	30 000	108 446 579
Immobilisations en cours	0			0
Total	158 639 932	144 823	30 000	158 754 755
<u>Amortissements</u>				
Composants	57 829 661	3 858 990	28 437	61 660 214
Total	57 829 661	3 858 990	28 437	61 660 214
Valeurs nettes	100 810 272	-3 714 167	1 563	97 094 541

Les travaux 2020 concernent la rénovation des centrales de traitement de l'air en phase 1 & 2 et des travaux sur les paliers d'ascenseurs.

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 an au +	+ d'un an
<u>Créances de l'actif circulant</u>			
Créances clients	4 430 870	4 430 870	
Autres	1 033 727	1 033 727	0
Total	5 464 597	5 464 597	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.

	01/01/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	163 578	53 259		216 837
Report à nouveau	-2 155 954	2 155 954		0
Résultat	3 221 146	6 183 924	3 221 146	6 183 924
Total	64 510 635	8 393 137	3 221 146	69 682 626

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	31 589 794	1 589 794	30 000 000	
Dettes fournisseurs	1 410 621	1 410 621		
Dettes fiscales sociales	2 037 885	2 037 885		
Autres dettes	46 121	46 121		
Produits constatés d'avance	3 698 291	3 698 291		
Total	38 782 712	8 782 712	30 000 000	0

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Emprunts et dettes financières divers	441 094
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	43 606
Dettes fiscales et sociales	131 000
Total	615 700

- 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 1 957 094 € correspondant aux charges de copropriété.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Résultat exceptionnel

Il correspond à la perte sur la sortie des composants remplacés à l'occasion de la livraison des travaux réalisés en 2020.

Impôt sur les sociétés

Il ressort à 1 389 781 €.

Il n'existe plus de déficit restant à reporter à la clôture.

- 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 pris en charge dans l'exercice s'élèvent à 16 978 €.

- 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.