

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 28/07/2022 sous le numéro de dépôt 98933

40 COURCELLES

Société par actions simplifiées

Au capital de 63.281.865,14 Euros

Siège social : 3-5 rue Saint-Georges – 75009 Paris

434 970 984 RCS Paris

COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Certifié conforme :

DocuSigned by:
Alina Jouot Guralnik
724FDE261E5A488...

Président

TMF FRANCE MANAGEMENT SARL

Représenté par Madame Alina Jouot Guralnik

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 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	108 615 598	64 063 241	44 552 357	46 786 365
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
ACTIF CIRCULANT	Immobilisations en cours	82 692		82 692	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	159 133 909	64 063 241	95 070 668	97 318 561
	Stocks et en cours				
Comptes de Régularisation	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	3 528 888		3 528 888	4 430 870
	Autres créances	1 362 862		1 362 862	1 033 727
	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	9 182 845		9 182 845	5 823 074
Comptes de Régularisation	Charges constatées d'avance (3)				549 703
	Total III	14 074 595		14 074 595	11 837 374
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
Comptes de Régularisation	Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	173 208 504	64 063 241	109 145 263	109 155 936

(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 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 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 Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves	526 033	216 837
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	6 529 752	6 183 924
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	70 337 650	69 682 626
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 (1)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	31 505 713	31 589 794
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	875 671 1 976 553	1 410 621 2 037 885
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	8 432 53 580	46 121
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1) Total IV	3 697 066 38 117 015	3 698 291 38 782 712
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	109 145 263	109 155 936

(1) Dont à moins d'un an

8 117 015

8 782 712

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	15 025 563		15 025 563	15 259 356	
Chiffre d'affaires NET	15 025 563		15 025 563	15 259 356	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			0	2	
Total des Produits d'exploitation (I)			15 025 563	15 259 358	
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 *			2 181 533	2 392 189	
Impôts, taxes et versements assimilés			951 156	991 817	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 403 026	3 858 990	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			0	0	
Total des Charges d'exploitation (II)			5 535 715	7 242 996	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			9 489 848	8 016 362	
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 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 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) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement Total VI	351 000 351 000	441 094 441 094
2. Résultat financier (V-VI)	351 000	441 094
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	9 138 848	7 575 268
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 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions Total VIII	5 188 5 188	1 563 1 563
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	5 188	1 563
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	2 603 908	1 389 781
Total des produits (I+III+V+VII)	15 025 563	15 259 358
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	8 495 811	9 075 434
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	6 529 752	6 183 924

* 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 compte rendu de mission

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12
TERRAINS	50 308 175.96	50 308 175.96
21150000 Terrains batis	50 308 175.96	50 308 175.96
CONSTRUCTIONS	44 552 357.04	46 786 364.64
21320000 Gros oeuvre	44 528 978.00	44 528 978.00
21325000 Second oeuvre	21 876 435.00	21 876 435.00
21351000 Installations techniques	36 182 062.81	36 013 044.00
21352000 Agencements	3 931 446.00	3 931 446.00
21352100 Trvx locataires	2 096 676.09	2 096 676.09
28132000 Amt - gros oeuvre	16 428 808.33	15 706 540.72
28132500 Amt - second oeuvre	14 671 677.09	13 893 330.88
28135100 Amt - instal. techniques	29 757 206.94	29 273 550.91
28135200 Amt - agencements	1 366 699.17	1 104 471.79
28135210 Amort. amenagt loc.	1 838 849.33	1 682 320.15
IMMOBILISATIONS EN COURS	82 691.71	96 577.55
23100000 Travaux rénovation	82 691.71	96 577.55
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	127 443.20	127 443.20
27510000 Dg versés	127 443.20	127 443.20
Total II	95 070 667.91	97 318 561.35
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	3 528 888.05	4 430 870.41
41100000 Clients	3 528 888.05	4 430 870.41
AUTRES CREANCES	1 362 862.06	1 033 726.81
40110000 Fournisseurs	521 400.27	5 598.59
44562000 Tva sur immobilisations	0.20	
44566000 Tva/autr.biens serv. ded.	4 518.95	237 539.71
44586000 Tca/fact. non parvenues	74 992.64	6 767.51
44587100 Tva sur aae		4 851.00
44700000 Autres impôts, taxes & vrsts	761 950.00	778 970.00
DISPONIBILITES	9 182 844.78	5 823 074.32
51210000 Bnp - 00012153123	9 182 844.78	5 823 074.32
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		549 702.75
48600000 Charges const. d'avance		549 702.75
Total III	14 074 594.89	11 837 374.29
TOTAL GÉNÉRAL	109 145 262.80	109 155 935.64

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12
CAPITAL	63 281 865.14	63 281 865.14
10130000 Cap.souscr. appele verse	63 281 865.14	63 281 865.14
RESERVE LEGALE	526 032.74	216 836.74
10610000 Réserve légale	526 032.74	216 836.74
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	6 529 752.18	6 183 923.99
Total I	70 337 650.06	69 682 625.87
PROVISIONS POUR CHARGES	690 598.00	690 598.00
15500000 Provision pour impôt	690 598.00	690 598.00
Total III	690 598.00	690 598.00
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	31 505 712.91	31 589 793.84
16510000 Locataires - dg	1 154 712.91	1 148 700.14
45501000 Munchener ruckversich.	30 000 000.00	30 000 000.00
45586000 Mr - intérêts courus	351 000.00	441 093.70
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	875 671.02	1 410 620.57
40110000 Fournisseurs	434 147.58	1 367 014.56
40810000 Fourn. fact.non parvenues	441 523.44	43 606.01
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 976 553.12	2 037 885.40
44400000 Impots sur les benefices	1 287 508.00	841 909.00
44520000 Tva due intracommunaut.	0.11	
44551000 Tva a decaisser	29 289.00	329 223.00
44571020 Tva collectée à 20%	579 218.01	735 753.40
44860000 Charges a payer	80 538.00	131 000.00
DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHES	8 432.39	
40840000 Fournisseurs immos FAP	8 432.39	
AUTRES DETTES	53 579.68	46 120.62
41100000 Clients	53 579.68	17 015.62
41986000 Locataires - aae		29 105.00
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	3 697 065.62	3 698 291.34
48700000 Produits constat.d'avance	3 697 065.62	3 698 291.34
Total IV	38 117 014.74	38 782 711.77
TOTAL GÉNÉRAL	109 145 262.80	109 155 935.64

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	15 025 563.38	15 259 355.82
70601000 Loyers en tva	12 664 997.09	12 814 018.13
70803000 Refacturations/Redditions	574 678.29	682 833.69
70803100 Provision ht sur charges	1 785 888.00	1 762 504.00
Chiffre d'affaires NET	15 025 563.38	15 259 355.82
AUTRES PRODUITS	0.01	2.00
75800000 Prod.divers de gest.cour.	0.01	2.00
Total des Produits d'exploitation	15 025 563.39	15 259 357.82
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	2 181 533.07	2 392 188.84
61100300 Archivage	44.58	44.28
61320000 TMF - Domiciliation & Administ	11.18	
61400000 Chges copro reddition n-1	109 571.81	124 751.89
61410000 Charges de copropriété	1 840 092.50	1 832 342.52
61610000 Multirisques immeuble	56 061.02	58 222.19
62260100 Meag amg fees	278 293.78	276 386.83
62260150 TMF - honoraires	29 802.58	24 699.91
62264000 Turnbull - surv. techniq.		2 500.00
62265000 Hono. ec	38 388.00	38 388.00
62266000 Hono. cac	17 105.36	16 978.34
62267000 Honoraires juridiques	7 583.00	12 025.51
62267300 Hono. autres conseils	14 850.00	
62700000 Frais bnp	8 872.88	5 849.37
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	951 156.00	991 817.00
63511000 C e t (cfe + cvae)	90 305.00	135 458.00
63512000 Taxes foncieres	488 259.00	486 037.00
63513000 Taxes sur bureaux idf	372 592.00	370 322.00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	2 403 026.41	3 858 989.64
68112000 Dot.amort.immo.corporell.	2 403 026.41	3 858 989.64
AUTRES CHARGES	0.01	0.20
65800000 Charges div.gest.courante	0.01	0.20
Total des Charges d'exploitation	5 535 715.49	7 242 995.68
Résultat d'exploitation	9 489 847.90	8 016 362.14
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	351 000.00	441 093.70
66120000 Munchener ruck - cc	351 000.00	441 093.70
Total des Charges financières	351 000.00	441 093.70
Résultat financier	351 000.00	441 093.70
Résultat courant avant impôts	9 138 847.90	7 575 268.44
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS EN CAPITAL	5 187.72	1 563.45
67520000 Vnc des sorties composant		1 563.45
67880000 Autres charges exceptionnelles	5 187.72	

PONZINI HANSER

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 30 JUIN 2022

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31.12.2021

Décision proposée et adoptée

DEUXIÈME DÉCISION

L'Associé Unique constate que le bénéfice de l'exercice s'élève à un montant de 6.529.752 euros et décide de l'affecter de la manière suivante :

326.488 euros	au compte « réserve légale »,
Le solde, soit la somme de 6.203.264 euros	à titre de dividendes

L'Associé Unique constate que, du fait de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 64.134.386 euros.

Le dividende est fixé à 6,9 euros par action et sera mis en paiement à compter du 15 juillet.

Le bénéficiaire de la distribution de dividendes étant une personne 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
31.12.2020	5.874.728 €	-
31.12.2019	1.011.933 €	-
31.12.2018	-	-

Certifiée conforme à l'original:

DocuSigned by:

Alina Jouot Guralnik

Le Président

la société TMF France Management SARL
Représentée par
Madame Alina Jouot Guralnik



40 Courcelles

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



40 Courcelles

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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 2021 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 27 juin 2022

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Guillaume Fontaine

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 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	108 615 598	64 063 241	44 552 357	46 786 365
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	82 692		82 692	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	159 133 909	64 063 241	95 070 668	97 318 561
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	3 528 888		3 528 888	4 430 870
	Autres créances	1 362 862		1 362 862	1 033 727
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	9 182 845		9 182 845	5 823 074
	Charges constatées d'avance (3)				549 703
	Total III	14 074 595		14 074 595	11 837 374
	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)	173 208 504	64 063 241	109 145 263	109 155 936

(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 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 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 Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves	526 033	216 837
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	6 529 752	6 183 924
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	70 337 650	69 682 626
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	31 505 713	31 589 794
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	875 671 1 976 553	1 410 621 2 037 885
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	8 432 53 580	46 121
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)	3 697 066	3 698 291
	Total IV	38 117 015	38 782 712
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	109 145 263	109 155 936

(1) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	15 025 563		15 025 563	15 259 356	
Chiffre d'affaires NET	15 025 563		15 025 563	15 259 356	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			0		2
Total des Produits d'exploitation (I)			15 025 563	15 259 358	
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 *			2 181 533	2 392 189	
Impôts, taxes et versements assimilés			951 156	991 817	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 403 026	3 858 990	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			0		0
Total des Charges d'exploitation (II)			5 535 715	7 242 996	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			9 489 848	8 016 362	
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 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 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) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement Total VI	351 000 351 000	441 094 441 094
2. Résultat financier (V-VI)	351 000	441 094
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	9 138 848	7 575 268
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 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions Total VIII	5 188 5 188	1 563 1 563
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	5 188	1 563
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	2 603 908	1 389 781
Total des produits (I+III+V+VII)	15 025 563	15 259 358
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	8 495 811	9 075 434
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	6 529 752	6 183 924

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

SAS 40 COURCELLES

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 2021 dont le total est de 109 145 263 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 15 025 563 € et dégageant un bénéfice de 6 529 752 €.

L'exercice social à une durée de 12 mois du 01/01/2021 au 31/12/2021.

- 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 2021. L'entreprise constate que cette crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur son activité de l'exercice.

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Au cas particulier de la situation en Ukraine et des conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie, cet événement est survenu en 2022, et n'a pas d'incidence sur l'évaluation des actifs et passifs pour les comptes clos le 31 décembre 2021.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice au 31 Décembre 2021 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 2020	Valeurs brutes 2021
Structure et gros œuvre	41%	44 528 978	44 528 978
Second œuvre	20%	21 876 435	21 876 435
Installations techniques	33%	36 013 044	36 182 063
Agencements	4%	3 931 446	3 931 446
Travaux locataires	2%	2 096 676	2 096 676
	100%	108 446 579	108 615 598

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

	01/01/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2021
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	108 446 579	169 019		108 615 598
Immobilisations en cours	96 578	155 133	169 019	82 692
Total	158 851 333	324 152	169 019	159 006 466
<u>Amortissements</u>				
Composants	61 660 214	2 403 027		64 063 241
Total	61 660 214	2 403 027	0	64 063 241
Valeurs nettes	97 191 120	-2 078 875	169 019	94 943 225

Les travaux 2021 concernent la rénovation des centrales de traitement de l'air en phase 3.

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	3 528 888	3 528 888	
Autres	1 362 862	1 362 862	0
Total	4 891 750	4 891 750	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.

	01/01/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	216 837	309 196		526 033
Report à nouveau	0			0
Résultat	6 183 924	6 529 752	6 183 924	6 529 752
Total	69 682 626	6 838 948	6 183 924	70 337 650

Provision pour risques et charges

	01/01/2021	Augmentation	Reprise pour		31/12/2021
			utilisation	non utilisation	
Prov. pour impôts	690 598				690 598
Total	690 598	0	0	0	690 598

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	31 505 713	1 505 713	30 000 000	
Dettes fournisseurs	875 671	875 671		
Dettes fiscales sociales	1 976 553	1 976 553		
Dettes sur immobilisations	8 432	8 432		
Autres dettes	53 580	53 580		
Produits constatés d'avance	3 697 066	3 697 066		
Total	38 117 015	8 117 015	30 000 000	0

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Emprunts et dettes financières divers	351 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	441 523
Dettes fiscales et sociales	80 538
Dettes sur immobilisations	8 432
Total	881 493

- 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 achats et charges externes comprennent un montant de 1 730 521 € correspondant aux charges de copropriété.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Résultat exceptionnel

Il correspond à la perte sur une créance 2018.

Impôt sur les sociétés

Il ressort à 2 603 908 €.

- 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 pris en charge dans l'exercice s'élèvent à 17 105 €.

- 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.