

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2022 12			Exercice N-1 31/12/2021 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	15 064 728		15 064 728	15 025 563	
Chiffre d'affaires NET	15 064 728		15 064 728	15 025 563	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits					0
Total des Produits d'exploitation (I)			15 064 728	15 025 563	
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 *			3 217 014	2 181 533	
Impôts, taxes et versements assimilés			945 684	951 156	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 384 186	2 403 026	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			0	0	
Total des Charges d'exploitation (II)			6 546 885	5 535 715	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			8 517 843	9 489 848	
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 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 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	663 000	351 000
Total VI	663 000	351 000
2. Résultat financier (V-VI)	663 000	351 000
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	7 854 843	9 138 848
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		5 188
Total VIII		5 188
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)		5 188
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	2 126 284	2 603 908
Total des produits (I+III+V+VII)	15 064 728	15 025 563
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 336 169	8 495 811
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	5 728 559	6 529 752

* 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



40 Courcelles

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



40 Courcelles

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 26 juin 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Guillaume Fontaine

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2022 12			Exercice N-1 31/12/2021 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	108 955 993	66 369 927	42 586 066	44 552 357
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	199 940		199 940	82 692
	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	159 591 552	66 369 927	93 221 624	95 070 668
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	5 445 011		5 445 011	3 528 888
	Autres créances	2 397 908		2 397 908	1 362 862
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	9 492 184		9 492 184	9 182 845
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	17 335 103		17 335 103	14 074 595
Comptes de Régularisation	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)	176 926 655	66 369 927	110 556 727	109 145 263

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 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	852 521	526 033
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	5 728 559	6 529 752
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	69 862 945	70 337 650
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	32 867 460	31 505 713
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	2 526 488 982 435	875 671 1 976 553
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	131 981	8 432 53 580
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1) Total IV	3 494 820 40 003 184	3 697 066 38 117 015
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	110 556 727	109 145 263

(1) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2022 12			Exercice N-1 31/12/2021 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	15 064 728		15 064 728	15 025 563	
Chiffre d'affaires NET	15 064 728		15 064 728	15 025 563	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits					0
Total des Produits d'exploitation (I)			15 064 728	15 025 563	
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 *			3 217 014	2 181 533	
Impôts, taxes et versements assimilés			945 684	951 156	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 384 186	2 403 026	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			0	0	
Total des Charges d'exploitation (II)			6 546 885	5 535 715	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			8 517 843	9 489 848	
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 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 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	663 000 663 000	351 000 351 000
2. Résultat financier (V-VI)	663 000	351 000
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	7 854 843	9 138 848
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
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)		5 188
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	2 126 284	2 603 908
Total des produits (I+III+V+VII)	15 064 728	15 025 563
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 336 169	8 495 811
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	5 728 559	6 529 752

* 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 2022 dont le total est de 110 556 727 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 15 064 728 € et dégageant un bénéfice de 5 728 559 €.

L'exercice social à une durée de 12 mois du 01/01/2022 au 31/12/2022.

- FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

- NEANT

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- NEANT

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice au 31 Décembre 2022 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 2021	Valeurs brutes 2022
Structure et gros œuvre	41%	44 528 978	44 528 978
Second œuvre	20%	21 876 435	21 876 435
Installations techniques	33%	36 182 063	36 514 397
Agencements	4%	3 931 446	3 939 507
Travaux locataires	2%	2 096 676	2 096 676
	100%	108 615 598	108 955 993

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

	01/01/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2022
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	108 615 598	417 895	77 500	108 955 993
Immobilisations en cours	82 692	542 170	424 922	199 940
Total	159 006 466	960 065	502 422	159 464 109
<u>Amortissements</u>				
Composants	64 063 241	2 384 186	77 500	66 369 927
Total	64 063 241	2 384 186	77 500	66 369 927
Valeurs nettes	94 943 226	-1 424 121	424 922	93 094 182

Les travaux 2022 mis en service concernent principalement la rénovation des centrales de traitement de l'air et la modernisation des ascenseurs.

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	5 445 011	5 445 011	
Autres	2 397 908	2 397 908	0
Total	7 842 919	7 842 919	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.

	01/01/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	526 033	326 488		852 521
Report à nouveau	0			0
Résultat	6 529 752	5 728 559	6 529 752	5 728 559
Total	70 337 650	6 055 047	6 529 752	69 862 945

Provision pour risques et charges

	01/01/2022	Augmentation	Reprise pour		31/12/2022
			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	32 867 460	2 867 460	30 000 000	
Dettes fournisseurs	2 526 488	2 526 488		
Dettes fiscales sociales	982 435	982 435		
Dettes sur immobilisations	131 981	131 981		
Produits constatés d'avance	3 494 820	3 494 820		
Total	40 003 184	10 003 184	30 000 000	0

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Emprunts et dettes financières divers	663 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 585 818
Dettes fiscales et sociales	74 934
Dettes sur immobilisations	131 981
Total	2 455 733

- 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 1 591 377 € correspondant aux charges de copropriété et un montant de 1 147 523 € correspondant à une participation à des travaux engagés par un locataire.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Impôt sur les sociétés

Il ressort à 2 126 284 €.

- 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 17 508 €.

- 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.

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 2022

Certifié conforme :

DocuSigned by:
Alina Guralnik
724FDE261E5A488...

Président

TMF FRANCE MANAGEMENT SARL

Représenté par Madame Alina Jouot Guralnik

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2022 12			Exercice N-1 31/12/2021 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	108 955 993	66 369 927	42 586 066	44 552 357
	Installations techniques, matériel et outillage				
ACTIF CIRCULANT	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	199 940		199 940	82 692
	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	159 591 552	66 369 927	93 221 624	95 070 668
Comptes de Régularisation	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	5 445 011		5 445 011	3 528 888
	Autres créances	2 397 908		2 397 908	1 362 862
	Capital souscrit - appelé, non versé				
Comptes de Régularisation	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	9 492 184		9 492 184	9 182 845
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	17 335 103		17 335 103	14 074 595
	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)	176 926 655	66 369 927	110 556 727	109 145 263

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 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	852 521	526 033
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	5 728 559	6 529 752
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	69 862 945	70 337 650
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	32 867 460	31 505 713
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	2 526 488 982 435	875 671 1 976 553
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	131 981	8 432 53 580
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1) Total IV	3 494 820 40 003 184	3 697 066 38 117 015
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	110 556 727	109 145 263

(1) Dont à moins d'un an

10 003 184

8 117 015

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2022 12			Exercice N-1 31/12/2021 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	15 064 728		15 064 728	15 025 563	
Chiffre d'affaires NET	15 064 728		15 064 728	15 025 563	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits					0
Total des Produits d'exploitation (I)			15 064 728	15 025 563	
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 *			3 217 014	2 181 533	
Impôts, taxes et versements assimilés			945 684	951 156	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 384 186	2 403 026	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			0	0	
Total des Charges d'exploitation (II)			6 546 885	5 535 715	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			8 517 843	9 489 848	
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 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 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	663 000 663 000	351 000 351 000
2. Résultat financier (V-VI)	663 000	351 000
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	7 854 843	9 138 848
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
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)		5 188
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	2 126 284	2 603 908
Total des produits (I+III+V+VII)	15 064 728	15 025 563
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 336 169	8 495 811
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	5 728 559	6 529 752

* 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

PONZINI HANSER

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 12
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	15 064 728.05	15 025 563.38
70601000 Loyers en tva	12 749 065.22	12 664 997.09
70803000 Refacturations/Redditions	676 474.83	574 678.29
70803100 Provision ht sur charges	1 639 188.00	1 785 888.00
Chiffre d'affaires NET	15 064 728.05	15 025 563.38
AUTRES PRODUITS		0.01
75800000 Prod.divers de gest.cour.		0.01
Total des Produits d'exploitation	15 064 728.05	15 025 563.39
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	3 217 014.35	2 181 533.07
61100300 Archivage	147.63	44.58
61320000 TMF - Domiciliation & Administ	3 299.38	11.18
61400000 Chges copro reddition n-1	42 751.04	109 571.81
61410000 Charges de copropriété	1 634 127.87	1 840 092.50
61610000 Multirisques immeuble	60 813.65	56 061.02
62260100 Meag amg fees	292 029.66	278 293.78
62260150 TMF - honoraires	25 822.89	29 802.58
62264000 Turnbull - surv. techniq.	1 450.00	
62265000 Hono. ec	41 388.00	38 388.00
62266000 Hono. cac	17 508.08	17 105.36
62267000 Honoraires juridiques	27 343.41	7 583.00
62267300 Hono. autres conseils		14 850.00
62700000 Frais bnp	8 311.61	8 872.88
62810000 Participation Norton	1 147 523.21	
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	945 684.00	951 156.00
63511000 C e t (cfe + cvae)	77 435.00	90 305.00
63512000 Taxes foncieres	490 055.00	488 259.00
63513000 Taxes sur bureaux idf	378 194.00	372 592.00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	2 384 186.31	2 403 026.41
68112000 Dot.amort.immo.corporell.	2 384 186.31	2 403 026.41
AUTRES CHARGES	0.31	0.01
65800000 Charges div.gest.courante	0.31	0.01
Total des Charges d'exploitation	6 546 884.97	5 535 715.49
Résultat d'exploitation	8 517 843.08	9 489 847.90
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	663 000.00	351 000.00
66120000 Munchener ruck - cc	663 000.00	351 000.00
Total des Charges financières	663 000.00	351 000.00
Résultat financier	663 000.00	351 000.00
Résultat courant avant impôts	7 854 843.08	9 138 847.90

PONZINI HANSER

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 2022 dont le total est de 110 556 727 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 15 064 728 € et dégageant un bénéfice de 5 728 559 €.

L'exercice social à une durée de 12 mois du 01/01/2022 au 31/12/2022.

- FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

- NEANT

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- NEANT

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice au 31 Décembre 2022 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 2021	Valeurs brutes 2022
Structure et gros œuvre	41%	44 528 978	44 528 978
Second œuvre	20%	21 876 435	21 876 435
Installations techniques	33%	36 182 063	36 514 397
Agencements	4%	3 931 446	3 939 507
Travaux locataires	2%	2 096 676	2 096 676
	100%	108 615 598	108 955 993

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

	01/01/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2022
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	108 615 598	417 895	77 500	108 955 993
Immobilisations en cours	82 692	542 170	424 922	199 940
Total	159 006 466	960 065	502 422	159 464 109
<u>Amortissements</u>				
Composants	64 063 241	2 384 186	77 500	66 369 927
Total	64 063 241	2 384 186	77 500	66 369 927
Valeurs nettes	94 943 226	-1 424 121	424 922	93 094 182

Les travaux 2022 mis en service concernent principalement la rénovation des centrales de traitement de l'air et la modernisation des ascenseurs.

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	5 445 011	5 445 011	
Autres	2 397 908	2 397 908	0
Total	7 842 919	7 842 919	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.

	01/01/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	526 033	326 488		852 521
Report à nouveau	0			0
Résultat	6 529 752	5 728 559	6 529 752	5 728 559
Total	70 337 650	6 055 047	6 529 752	69 862 945

Provision pour risques et charges

	01/01/2022	Augmentation	Reprise pour		31/12/2022
			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	32 867 460	2 867 460	30 000 000	
Dettes fournisseurs	2 526 488	2 526 488		
Dettes fiscales sociales	982 435	982 435		
Dettes sur immobilisations	131 981	131 981		
Produits constatés d'avance	3 494 820	3 494 820		
Total	40 003 184	10 003 184	30 000 000	0

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Emprunts et dettes financières divers	663 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 585 818
Dettes fiscales et sociales	74 934
Dettes sur immobilisations	131 981
Total	2 455 733

- 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 1 591 377 € correspondant aux charges de copropriété et un montant de 1 147 523 € correspondant à une participation à des travaux engagés par un locataire.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Impôt sur les sociétés

Il ressort à 2 126 284 €.

- 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 17 508 €.

- 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.

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 30 JUIN 2023

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31.12.2022

Décision proposée et adoptée

DEUXIÈME DÉCISION

L'Associé Unique constate que le bénéfice de l'exercice s'élève à un montant de 5.728.559 euros et décide de l'affecter de la manière suivante :

286.428 euros	au compte « réserve légale »,
Le solde, soit la somme de 5.442.131 euros	à titre de dividendes

L'Associé Unique constate que, du fait de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 64.420.814 euros.

Le dividende est fixé à 6,06 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
31.12.2021	6.203.264 €	-
31.12.2020	5.874.728 €	-
31.12.2019	1.011.933 €	-

DocuSigned by:

724FDE261E5A488...
Le Président

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

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2022 12			Exercice N-1 31/12/2021 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	108 955 993	66 369 927	42 586 066	44 552 357
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	199 940		199 940	82 692
	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	159 591 552	66 369 927	93 221 624	95 070 668
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	5 445 011		5 445 011	3 528 888
	Autres créances	2 397 908		2 397 908	1 362 862
	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	9 492 184		9 492 184	9 182 845
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	17 335 103		17 335 103	14 074 595
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)	176 926 655	66 369 927	110 556 727	109 145 263

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 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	852 521	526 033
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	5 728 559	6 529 752
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	69 862 945	70 337 650
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	32 867 460	31 505 713
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 526 488	875 671
	Dettes fiscales et sociales	982 435	1 976 553
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	131 981	8 432
	Autres dettes		53 580
	Produits constatés d'avance (1)	3 494 820	3 697 066
	Total IV	40 003 184	38 117 015
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	110 556 727	109 145 263

(1) Dont à moins d'un an

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 2022 dont le total est de 110 556 727 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 15 064 728 € et dégageant un bénéfice de 5 728 559 €.

L'exercice social à une durée de 12 mois du 01/01/2022 au 31/12/2022.

- FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

- NEANT

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- NEANT

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice au 31 Décembre 2022 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 2021	Valeurs brutes 2022
Structure et gros œuvre	41%	44 528 978	44 528 978
Second œuvre	20%	21 876 435	21 876 435
Installations techniques	33%	36 182 063	36 514 397
Agencements	4%	3 931 446	3 939 507
Travaux locataires	2%	2 096 676	2 096 676
	100%	108 615 598	108 955 993

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

	01/01/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2022
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	108 615 598	417 895	77 500	108 955 993
Immobilisations en cours	82 692	542 170	424 922	199 940
Total	159 006 466	960 065	502 422	159 464 109
<u>Amortissements</u>				
Composants	64 063 241	2 384 186	77 500	66 369 927
Total	64 063 241	2 384 186	77 500	66 369 927
Valeurs nettes	94 943 226	-1 424 121	424 922	93 094 182

Les travaux 2022 mis en service concernent principalement la rénovation des centrales de traitement de l'air et la modernisation des ascenseurs.

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	5 445 011	5 445 011	
Autres	2 397 908	2 397 908	0
Total	7 842 919	7 842 919	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.

	01/01/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	526 033	326 488		852 521
Report à nouveau	0			0
Résultat	6 529 752	5 728 559	6 529 752	5 728 559
Total	70 337 650	6 055 047	6 529 752	69 862 945

Provision pour risques et charges

	01/01/2022	Augmentation	Reprise pour		31/12/2022
			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	32 867 460	2 867 460	30 000 000	
Dettes fournisseurs	2 526 488	2 526 488		
Dettes fiscales sociales	982 435	982 435		
Dettes sur immobilisations	131 981	131 981		
Produits constatés d'avance	3 494 820	3 494 820		
Total	40 003 184	10 003 184	30 000 000	0

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Emprunts et dettes financières divers	663 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 585 818
Dettes fiscales et sociales	74 934
Dettes sur immobilisations	131 981
Total	2 455 733

- 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 1 591 377 € correspondant aux charges de copropriété et un montant de 1 147 523 € correspondant à une participation à des travaux engagés par un locataire.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Impôt sur les sociétés

Il ressort à 2 126 284 €.

- 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 17 508 €.

- 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.