

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 05/09/2024 - 131938 - 2001 B 04466 - 434 970 984 - 40 COURCELLES

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 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	111 116 475	70 436 750	40 679 725	42 586 066
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	580 777		580 777	199 940
	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		162 132 871	70 436 750	91 696 121	93 221 624
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	1 742 958		1 742 958	5 445 011
	Autres créances	2 291 465		2 291 465	2 397 908
	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	8 984 696		8 984 696	9 492 184
	Charges constatées d'avance (3)				
Total III		13 019 119		13 019 119	17 335 103
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)	175 151 990	70 436 750	104 715 240	110 556 727

(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 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 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	1 138 949	852 521
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 877 873	5 728 559
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	68 298 687	69 862 945
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		690 598
	Total III		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	32 959 682	32 867 460
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	744 743 484 977	2 526 488 982 435
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	46 542 25 093	131 981
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)	2 155 516	3 494 820
	Total IV	36 416 552	40 003 184
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	104 715 240	110 556 727

(1) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	13 811 005		13 811 005	15 064 728	
Chiffre d'affaires NET	13 811 005		13 811 005	15 064 728	
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)			13 811 005	15 064 728	
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 *			4 828 247	3 217 014	
Impôts, taxes et versements assimilés			1 079 863	945 684	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			5 200 501	2 384 186	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges					0
Total des Charges d'exploitation (II)			11 108 611	6 546 885	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			2 702 394	8 517 843	
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 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 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)	1 671 000	663 000
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	1 671 000	663 000
2. Résultat financier (V-VI)	1 671 000	663 000
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 031 394	7 854 843
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 124 583	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	690 598	
Total VII	2 815 181	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 133 678	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	1 133 678	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	3 948 860	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	1 102 380	2 126 284
Total des produits (I+III+V+VII)	16 626 186	15 064 728
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	12 748 313	9 336 169
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 877 873	5 728 559

* 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

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 2023 dont le total est de 104 715 240 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 16 626 186 € et dégageant un bénéfice de 3 877 873 €.

L'exercice social a une durée de 12 mois du 01/01/2023 au 31/12/2023.

- FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La société a poursuivi son activité de location de l'immeuble sis 40 rue de Courcelles, à Paris.

Le 18 octobre 2023, le Tribunal Administratif de Paris a rendu son jugement dans le litige qui opposait la société à l'administration fiscale, à la suite d'un contrôle au titre des années 2014 à 2016, et a rejeté la requête de la société 40 COURCELLES. La société n'a pas fait appel de cette décision.

En conséquence, la société a comptabilisé les incidences de cette décision, dans ses comptes de l'exercice 2023, et a procédé à la comptabilisation :

1/ En immobilisation corporelle :

- d'un montant de 3.727.899 €, réparti entre les composants 'Installations techniques' (533.764 €) et 'Agencements' (3.194.135 €), en contrepartie de (i) :

2/ En produits exceptionnels :

- (i) des indemnités versées par l'ancien locataire, Abn Amro, aux termes des deux jugements de 2015 et 2018, soit 2.124.583 €,

3/ En charges exceptionnelles :

- (i) de l'annulation de la perte de 1.603.316 €, constatée en 2018 et correspondant à la part de travaux non remboursés par Abn Amro,
- de la perte à hauteur de la valeur nette comptable des composants remplacés en 2009, soit 469.638 €,

4/ En charges d'exploitation :

- des dotations aux amortissements au titre de ces composants, tels qu'ils auraient dû être pratiqués depuis 2009, soit 2.886.681 €.

Par ailleurs, la provision pour charge de 690.598 €, au titre du redressement fiscal, a été reprise intégralement en produit exceptionnel et la créance sur l'Etat de même montant constatée en charge d'impôt sur les sociétés.

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Le compte courant de l'associé qui arrivait à échéance le 19 mars 2024 a été prorogé.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 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 2022	Valeurs brutes 2023
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	35 480 743
Agencements	4%	3 931 446	7 133 643
Travaux locataires	2%	2 096 676	2 096 676
	100%	108 615 598	111 116 475

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.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est composé des loyers du bien immobilier, lesquels sont comptabilisés conformément aux échéances contractuelles prévues dans les baux, en ce y compris les périodes de franchise.

-NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations corporelles

	01/01/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2023
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	108 955 993	3 763 798	1 603 316	111 116 475
Immobilisations en cours	199 940	416 736	35 899	580 777
Total	159 464 109	4 180 534	1 639 215	162 005 428
<u>Amortissements</u>				
Composants	66 369 927	5 670 139	1 603 316	70 436 750
Total	66 369 927	5 670 139	1 603 316	70 436 750
Valeurs nettes	93 094 183	-1 489 605	35 899	91 568 678

Les travaux mis en service concernent principalement les composants constatés à la suite du jugement du Tribunal Administratif de Paris, pour 3 727 899 €, et la sortie de 1 603 316 € correspond au remplacement de ces composants.

L'augmentation des amortissements de 5 670 139 € comprend la dotation 2023 pour 2 313 820 €, ainsi que les dotations antérieures sur les composants constatés à la suite du jugement du Tribunal Administratif de Paris pour 3 356 318 €.

La dotation aux amortissements a été réduite de 469 638 €, correspondant aux amortissements antérieurs, à annuler, sur les composants remplacés.

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	1 742 958	1 742 958	
Autres	2 291 465	2 291 465	0
Total	4 034 423	4 034 423	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.

	01/01/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	852 521	286 428		1 138 949
Report à nouveau	0			0
Résultat	5 728 559	3 877 873	5 728 559	3 877 873
Total	69 862 945	4 164 301	5 728 559	68 298 687

L'assemblée générale a décidé une distribution de dividendes de 5 442 131 €.

Provision pour risques et charges

	01/01/2023	Augmentation	Reprise pour		31/12/2023
			utilisation	non utilisation	
Prov. pour impôts	690 598		690 598		0
Total	690 598	0	690 598	0	0

La provision pour impôts a été reprise et un impôt du même montant a été comptabilisé, à la suite du jugement du Tribunal Administratif de Paris du 18 octobre 2023.

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	32 959 682	32 959 682		
Dettes fournisseurs	744 743	744 743		
Dettes fiscales sociales	484 977	484 977		
Dettes sur immobilisations	46 542	46 542		
Autres dettes	25 093	25 093		
Produits constatés d'avance	2 155 516	2 155 516		
Total	36 416 553	36 416 553	0	0

Le compte courant de l'associé, pour 30 M€ qui arrivait à échéance le 19 mars 2024 a été prorogé.

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Emprunts et dettes financières divers	1 671 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	300 636
Dettes fiscales et sociales	26 870
Dettes sur immobilisations	46 542
Total	2 045 048

- 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 facturés et les refacturations de charges locatives et des taxes.

Les autres achats et charges externes comprennent un montant de 1 634 128 € correspondant aux charges de copropriété et un montant de 2 708 559 € correspondant à une participation envers un locataire.

La dotation aux amortissements comprend un montant net de 2 886 680 € d'amortissements antérieurs, sur les composants constatés, à la suite du jugement du Tribunal Administratif de Paris du 18 octobre 2023.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Résultat exceptionnel

Il comprend une partie des incidences du jugement du Tribunal Administratif de Paris du 18 octobre 2023, à savoir l'indemnité versée par l'ancien locataire de 2 124 583 €, la reprise de provision pour risque d'IS de 690 598 €, la valeur nette comptable des composants remplacés pour 469 638 € et l'annulation de la charge constatée en 2018, pour 1 603 316 €.

Impôt sur les sociétés

Il ressort à 1 102 380 €, correspondant à l'IS au titre de 2023, pour 708 105 €, et aux régularisations des IS au titre des périodes antérieures, à la suite du jugement du Tribunal Administratif de Paris du 18 octobre 2023.

- 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 20 497 €.

- 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 €
3-5 rue Saint-Georges
75009 Paris
434 970 984 RCS Paris

DÉCISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 28 JUIN 2024

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31.12.2023

Décision proposée et adoptée

DEUXIÈME DÉCISION

L'Associé Unique constate que le bénéfice de l'exercice s'élève à un montant de 3.877.873 € et décide de l'affecter comme suit :

- 193.894 €, soit 5% du bénéfice distribuable, seront affectés au compte « réserve légale »,
- Le solde, soit la somme de 3.683.979 €, sera reporté à nouveau.

Nous constatons que, du fait de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveraient à 68 298 687 €.

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
31.12.2022	5.442.131 €	-
31.12.2021	6.203.264 €	-
31.12.2020	5.874.728 €	-

Le Président

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

DocuSigned by:

Alina Guralnik

724FDE261E5A488



40 Courcelles

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



40 Courcelles

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 1 – Faits significatifs de l'exercice » relatif à la traduction, dans les comptes de l'exercice 2023, du jugement du tribunal administratif de Paris du 18 octobre 2023 relatif au litige qui opposait votre société à l'administration fiscale.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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. 821-55 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 24 juin 2024

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Guillaume Fontaine

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 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	111 116 475	70 436 750	40 679 725	42 586 066
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	580 777		580 777	199 940
	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		162 132 871	70 436 750	91 696 121	93 221 624
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	1 742 958		1 742 958	5 445 011
	Autres créances	2 291 465		2 291 465	2 397 908
	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	8 984 696		8 984 696	9 492 184
	Charges constatées d'avance (3)				
Total III		13 019 119		13 019 119	17 335 103
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)	175 151 990	70 436 750	104 715 240	110 556 727

(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 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 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	1 138 949	852 521
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 877 873	5 728 559
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	68 298 687	69 862 945
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		690 598
	Total III		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	32 959 682	32 867 460
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	744 743	2 526 488
	Dettes fiscales et sociales	484 977	982 435
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	46 542	131 981
	Autres dettes	25 093	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)	2 155 516	3 494 820
	Total IV	36 416 552	40 003 184
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	104 715 240	110 556 727

(1) Dont à moins d'un an

36 416 552

10 003 184

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	13 811 005		13 811 005	15 064 728	
Chiffre d'affaires NET	13 811 005		13 811 005	15 064 728	
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)			13 811 005	15 064 728	
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 *			4 828 247	3 217 014	
Impôts, taxes et versements assimilés			1 079 863	945 684	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			5 200 501	2 384 186	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges					0
Total des Charges d'exploitation (II)			11 108 611	6 546 885	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			2 702 394	8 517 843	
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 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 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)	1 671 000	663 000
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	1 671 000	663 000
2. Résultat financier (V-VI)	1 671 000	663 000
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 031 394	7 854 843
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 124 583	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	690 598	
Total VII	2 815 181	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 133 678	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	1 133 678	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	3 948 860	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	1 102 380	2 126 284
Total des produits (I+III+V+VII)	16 626 186	15 064 728
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	12 748 313	9 336 169
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 877 873	5 728 559

* 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

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 2023 dont le total est de 104 715 240 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 16 626 186 € et dégagant un bénéfice de 3 877 873 €.

L'exercice social a une durée de 12 mois du 01/01/2023 au 31/12/2023.

- FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La société a poursuivi son activité de location de l'immeuble sis 40 rue de Courcelles, à Paris.

Le 18 octobre 2023, le Tribunal Administratif de Paris a rendu son jugement dans le litige qui opposait la société à l'administration fiscale, à la suite d'un contrôle au titre des années 2014 à 2016, et a rejeté la requête de la société 40 COURCELLES. La société n'a pas fait appel de cette décision.

En conséquence, la société a comptabilisé les incidences de cette décision, dans ses comptes de l'exercice 2023, et a procédé à la comptabilisation :

1/ En immobilisation corporelle :

- d'un montant de 3.727.899 €, réparti entre les composants 'Installations techniques' (533.764 €) et 'Agencements' (3.194.135 €), en contrepartie de (i) :

2/ En produits exceptionnels :

- (i) des indemnités versées par l'ancien locataire, Abn Amro, aux termes des deux jugements de 2015 et 2018, soit 2.124.583 €,

3/ En charges exceptionnelles :

- (i) de l'annulation de la perte de 1.603.316 €, constatée en 2018 et correspondant à la part de travaux non remboursés par Abn Amro,
- de la perte à hauteur de la valeur nette comptable des composants remplacés en 2009, soit 469.638 €,

4/ En charges d'exploitation :

- des dotations aux amortissements au titre de ces composants, tels qu'ils auraient dû être pratiqués depuis 2009, soit 2.886.681 €.

Par ailleurs, la provision pour charge de 690.598 €, au titre du redressement fiscal, a été reprise intégralement en produit exceptionnel et la créance sur l'Etat de même montant constatée en charge d'impôt sur les sociétés.

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Le compte courant de l'associé qui arrivait à échéance le 19 mars 2024 a été prorogé.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 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 2022	Valeurs brutes 2023
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	35 480 743
Agencements	4%	3 931 446	7 133 643
Travaux locataires	2%	2 096 676	2 096 676
	100%	108 615 598	111 116 475

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.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est composé des loyers du bien immobilier, lesquels sont comptabilisés conformément aux échéances contractuelles prévues dans les baux, en ce y compris les périodes de franchise.

-NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations corporelles

	01/01/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2023
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	108 955 993	3 763 798	1 603 316	111 116 475
Immobilisations en cours	199 940	416 736	35 899	580 777
Total	159 464 109	4 180 534	1 639 215	162 005 428
<u>Amortissements</u>				
Composants	66 369 927	5 670 139	1 603 316	70 436 750
Total	66 369 927	5 670 139	1 603 316	70 436 750
Valeurs nettes	93 094 183	-1 489 605	35 899	91 568 678

Les travaux mis en service concernent principalement les composants constatés à la suite du jugement du Tribunal Administratif de Paris, pour 3 727 899 €, et la sortie de 1 603 316 € correspond au remplacement de ces composants.

L'augmentation des amortissements de 5 670 139 € comprend la dotation 2023 pour 2 313 820 €, ainsi que les dotations antérieures sur les composants constatés à la suite du jugement du Tribunal Administratif de Paris pour 3 356 318 €.

La dotation aux amortissements a été réduite de 469 638 €, correspondant aux amortissements antérieurs, à annuler, sur les composants remplacés.

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	1 742 958	1 742 958	
Autres	2 291 465	2 291 465	0
Total	4 034 423	4 034 423	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.

	01/01/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	852 521	286 428		1 138 949
Report à nouveau	0			0
Résultat	5 728 559	3 877 873	5 728 559	3 877 873
Total	69 862 945	4 164 301	5 728 559	68 298 687

L'assemblée générale a décidé une distribution de dividendes de 5 442 131 €.

Provision pour risques et charges

	01/01/2023	Augmentation	Reprise pour		31/12/2023
			utilisation	non utilisation	
Prov. pour impôts	690 598		690 598		0
Total	690 598	0	690 598	0	0

La provision pour impôts a été reprise et un impôt du même montant a été comptabilisé, à la suite du jugement du Tribunal Administratif de Paris du 18 octobre 2023.

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	32 959 682	32 959 682		
Dettes fournisseurs	744 743	744 743		
Dettes fiscales sociales	484 977	484 977		
Dettes sur immobilisations	46 542	46 542		
Autres dettes	25 093	25 093		
Produits constatés d'avance	2 155 516	2 155 516		
Total	36 416 553	36 416 553	0	0

Le compte courant de l'associé, pour 30 M€ qui arrivait à échéance le 19 mars 2024 a été prorogé.

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Emprunts et dettes financières divers	1 671 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	300 636
Dettes fiscales et sociales	26 870
Dettes sur immobilisations	46 542
Total	2 045 048

- 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 facturés et les refacturations de charges locatives et des taxes.

Les autres achats et charges externes comprennent un montant de 1 634 128 € correspondant aux charges de copropriété et un montant de 2 708 559 € correspondant à une participation envers un locataire.

La dotation aux amortissements comprend un montant net de 2 886 680 € d'amortissements antérieurs, sur les composants constatés, à la suite du jugement du Tribunal Administratif de Paris du 18 octobre 2023.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Résultat exceptionnel

Il comprend une partie des incidences du jugement du Tribunal Administratif de Paris du 18 octobre 2023, à savoir l'indemnité versée par l'ancien locataire de 2 124 583 €, la reprise de provision pour risque d'IS de 690 598 €, la valeur nette comptable des composants remplacés pour 469 638 € et l'annulation de la charge constatée en 2018, pour 1 603 316 €.

Impôt sur les sociétés

Il ressort à 1 102 380 €, correspondant à l'IS au titre de 2023, pour 708 105 €, et aux régularisations des IS au titre des périodes antérieures, à la suite du jugement du Tribunal Administratif de Paris du 18 octobre 2023.

- 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 20 497 €.

- 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.