

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 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	136 360	20 846	115 514	
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	50 308 176		50 308 176	50 308 176
	Constructions	112 226 021	72 474 992	39 751 029	40 679 725
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	935 193		935 193	580 777
	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	163 733 193	72 495 839	91 237 355	91 696 121
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	5 030 944		5 030 944	1 742 958
	Autres créances	1 528 922		1 528 922	2 291 465
	Capital souscrit - appelé, non versé				
Comptes de Régularisation	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	3 527 692		3 527 692	8 984 696
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	10 087 558		10 087 558	13 019 119
	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)	173 820 752	72 495 839	101 324 913	104 715 240

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 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	1 332 843	1 138 949
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	3 683 979	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 785 566	3 877 873
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	70 084 253	68 298 687
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS			
	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	24 622 362	32 959 682
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	735 531	744 743
	Dettes fiscales et sociales	867 471	484 977
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	188 947	46 542
	Autres dettes	2 260 800	25 093
	Produits constatés d'avance (I)	2 565 549	2 155 516
	Total IV	31 240 660	36 416 552
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	101 324 913	104 715 240

(1) Dont à moins d'un an

9 240 660

36 416 552

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	12 258 562		12 258 562	13 811 005	
Chiffre d'affaires NET	12 258 562		12 258 562	13 811 005	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			93 730		0
Total des Produits d'exploitation (I)			12 352 292	13 811 005	
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 *			4 498 462	4 828 247	
Impôts, taxes et versements assimilés			1 084 158	1 079 863	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 496 635	5 200 501	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			0		
Total des Charges d'exploitation (II)			8 079 255	11 108 611	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			4 273 037	2 702 394	
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 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 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)	53 625	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	53 625	
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	1 715 863	1 671 000
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	1 715 863	1 671 000
2. Résultat financier (V-VI)	1 662 238	1 671 000
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 610 800	1 031 394
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	62 455	1 133 678
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	62 455	1 133 678
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	62 455	3 948 860
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	762 779	1 102 380
Total des produits (I+III+V+VII)	12 405 917	16 626 186
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	10 620 351	12 748 313
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 785 566	3 877 873

* 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 2024 dont le total est de 101 324 913 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 12 405 917 € et dégageant un bénéfice de 1 785 566 €.

L'exercice social a une durée de 12 mois du 01/01/2024 au 31/12/2024.

- FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

- NÉANT

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- NÉANT

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 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 incorporelles

	01/01/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2024
<u>Valeurs brutes</u>				
Logiciel		136 360		136 360
Total	0	136 360	0	136 360
<u>Amortissements</u>				0
Logiciel		20 846		20 846
Total	0	20 846	0	20 846
Valeurs nettes	0	115 514	0	115 514

Immobilisations corporelles

	01/01/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2023
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	111 116 475	1 609 546	500 000	112 226 021
Immobilisations en cours	580 777	2 158 729	1 804 313	935 193
Total	162 005 428	3 768 275	2 304 313	163 469 390
<u>Amortissements</u>				
Composants	70 436 750	2 475 787	437 545	72 474 992
Total	70 436 750	2 475 787	437 545	72 474 992
Valeurs nettes	91 568 679	1 292 488	1 866 768	90 994 398

Les travaux mis en service en 2024 concernent le curage des bureaux RdC, l’étanchéité terrasses, la modernisation et migration du GTB, le remplacement des controllers et des CTA 2, 4 et 8 et la séparation au RdC du local vélo.

Immobilisations financières

Ce poste correspond pour l’essentiel au dépôt de garantie versé dans le cadre du contrat avec la société CLIMESPACE.

Créances

	Montant brut	Échéance	
		1 an au +	+ d'un an
Créances de l'actif circulant			
Créances clients	5 030 944	5 030 944	
Autres	1 528 922	1 528 922	0
Total	6 559 866	6 559 866	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.

	01/01/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	1 138 949	193 894		1 332 843
Report à nouveau	0	3 683 979		3 683 979
Résultat	3 877 873	1 785 566	3 877 873	1 785 566
Total	68 298 687	5 663 439	3 877 873	70 084 253

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	24 622 362	2 622 362		22 000 000
Dettes fournisseurs	735 531	735 531		
Dettes fiscales sociales	867 471	867 471		
Dettes sur immobilisations	188 947	188 947		
Autres dettes	2 260 800	2 260 800		
Produits constatés d'avance	2 565 549	2 565 549		
Total	31 240 660	9 240 660	0	22 000 000

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	1 715 863
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	359 980
Dettes fiscales et sociales	21 771
Dettes sur immobilisations	188 947
Autres dettes	1 763 955
Total	4 050 515

Charges et produits constatés d'avance :

	Charges	Produits
Exploitation		2 565 549
Total	0	2 565 549

- 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 1 885 354 € correspondant aux charges de copropriété et un montant de 2 062 707 € correspondant à une participation envers un locataire.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Résultat exceptionnel

Il comprend la valeur nette comptable des composants remplacés pour 62 455 €.

Impôt sur les sociétés

L'IS au titre de 2024 s'élève à 762 779 €.

- 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 18 899 €.

- 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.

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
CONCESSIONS, BREVETS ET DROITS SIMILAIRES	115 513.73	
20500000 Logiciel	136 360.00	
28050000 Amort logiciels	20 846.27	
TERRAINS	50 308 175.96	50 308 175.96
21150000 Terrains batis	50 308 175.96	50 308 175.96
CONSTRUCTIONS	39 751 028.78	40 679 724.97
21320000 Gros oeuvre	44 622 549.68	44 528 978.00
21325000 Second oeuvre	22 003 695.16	21 876 435.00
21351000 Installations techniques	36 206 753.76	35 480 743.46
21352000 Agencements	7 296 346.42	7 133 642.47
21352100 Trvx locataires	2 096 676.09	2 096 676.09
28132000 Amt - gros oeuvre	18 543 946.02	17 873 343.55
28132500 Amt - second oeuvre	16 770 885.70	16 228 369.51
28135100 Amt - instal. techniques	29 768 996.82	29 452 616.41
28135200 Amt - agencements	5 340 318.75	4 874 513.83
28135210 Amort. amenagt loc.	2 050 845.04	2 007 906.75
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
IMMOBILISATIONS EN COURS	935 193.22	580 776.71
23100000 Travaux rénovation	935 193.22	580 776.71
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	127 443.20	127 443.20
27510000 Dg versés	127 443.20	127 443.20
Total II	91 237 354.89	91 696 120.84
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	5 030 944.02	1 742 958.28
41100000 Clients	5 030 944.02	1 742 958.28
AUTRES CREANCES	1 528 921.57	2 291 464.72
40110000 Fournisseurs	675 490.89	477 035.23
44400000 Impots sur les benefices	244 451.00	1 714 503.00
44520000 Tva due intracommunaut.	0.07	0.25
44521000 TVA à autoliquider	0.21	
44562000 Tva sur immobilisations	0.58	0.11
44566000 Tva/autr.biens serv. ded.	4 627.67	4 200.97
44567000 Etat, TVA crédit à reporter	204 455.00	
44586000 Tca/fact. non parvenues	91 487.72	57 387.16
44587100 Tva sur aae	293 992.43	
44700000 Autres impôts, taxes & vrsts	14 416.00	38 338.00
DISPONIBILITES	3 527 692.44	8 984 695.94
51210000 Bnp - 00012153123	3 527 692.44	8 984 695.94
Total III	10 087 558.03	13 019 118.94
TOTAL GÉNÉRAL	101 324 912.92	104 715 239.78

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
CAPITAL	63 281 865.14	63 281 865.14
10130000 Cap.souscr. appele verse	63 281 865.14	63 281 865.14
RESERVE LEGALE	1 332 843.00	1 138 949.00
10610000 Réserve légale	1 332 843.00	1 138 949.00
REPORT A NOUVEAU	3 683 979.23	
11000000 Report a nouveau credit.	3 683 979.23	
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	1 785 565.76	3 877 873.23
Total I	70 084 253.13	68 298 687.37
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	24 622 361.50	32 959 682.32
16510000 Locataires - dg	906 498.49	1 288 682.32
45501000 Munchener ruckversich.	22 000 000.00	30 000 000.00
45586000 Mr - intérêts courus	1 715 863.01	1 671 000.00
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	735 531.35	744 742.70
40110000 Fournisseurs	375 551.75	444 106.50
40810000 Fourn. fact.non parvenues	359 979.60	300 636.20
DETTES FISCALES ET SOCIALES	867 471.05	484 976.73
44551000 Tva a decaisser		171 796.00
44571020 Tva collectée à 20%	845 700.05	286 310.73
44860000 Charges a payer	21 771.00	26 870.00
DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHES	188 946.70	46 541.77
40840000 Fournisseurs immos FAP	188 946.70	46 541.77
AUTRES DETTES	2 260 800.29	25 092.58
41100000 Clients	496 845.71	25 092.58
41986000 Locataires - aae	1 763 954.58	
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	2 565 548.90	2 155 516.31
48700000 Produits constat.d'avance	2 565 548.90	2 155 516.31
Total IV	31 240 659.79	36 416 552.41
TOTAL GÉNÉRAL	101 324 912.92	104 715 239.78

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	12 258 561.98	13 811 005.10
70601000 Loyers en tva	9 144 478.27	11 236 862.40
70601100 Indemnités d'occupation	699 428.68	
70601200 Indemnité remise état	250 000.00	
70803000 Refacturations/Redditions	706 042.72	934 954.70
70803100 Provision ht sur charges	1 458 612.31	1 639 188.00
Chiffre d'affaires NET	12 258 561.98	13 811 005.10
AUTRES PRODUITS	93 730.00	0.01
75800000 Prod.divers de gest.cour.		0.01
75810000 Certificat économie énergie	93 730.00	
Total des Produits d'exploitation	12 352 291.98	13 811 005.11
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	4 498 461.94	4 828 247.30
61100300 Archivage	155.19	151.26
61320000 TMF - Domiciliation & Administ	3 615.66	3 447.12
61400000 Chges copro reddition n-1	5 072.71	18 486.43
61410000 Charges de copropriété	1 885 354.34	1 634 128.02
61550000 Entretien et reparations	32 784.09	
61610000 Multirisques immeuble	79 124.43	56 901.51
62260100 Meag amg fees	288 899.89	310 739.76
62260150 TMF - honoraires	34 327.62	35 947.07
62264000 Turnbull - surv. techniq.	1 600.00	5 750.00
62265000 Hono. ec	53 488.00	41 388.00
62266000 Hono. cac	18 898.78	20 497.00
62267000 Honoraires juridiques	25 119.26	16 800.00
62267300 Hono. autres conseils		2 992.50
62700000 Frais bnp	7 314.97	9 432.70
62810000 Participation Norton		2 708 558.79
62812000 Participation Racine	2 062 707.00	
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 084 158.00	1 079 863.00
63511000 C e t (cfe + cvae)	14 269.00	27 336.00
63512000 Taxes foncieres	665 466.00	658 010.00
63513000 Taxes sur bureaux idf	404 423.00	394 517.00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	2 496 634.60	5 200 501.09
68111000 Dot amort immos incorporelles	20 846.27	
68112000 Dot.amort.immo.corporell.	2 475 788.33	5 200 501.09
AUTRES CHARGES	0.02	
65800000 Charges div.gest.courante	0.02	
Total des Charges d'exploitation	8 079 254.56	11 108 611.39
Résultat d'exploitation	4 273 037.42	2 702 393.72
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	53 625.20	
76401000 Intérêts dat	53 625.20	
Total des Produits financiers	53 625.20	

PONZINI HANSER

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 30 JUIN 2025

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31.12.2024

Décision proposée et adoptée

L'Associé Unique constate que le bénéfice de l'exercice s'élève à un montant de 1.785.566 € et décide de l'affecter comme suit :

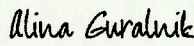
- 89.278 €, soit 5% du bénéfice distribuable, seront affectés au compte « réserve légale »,
- Le solde, soit la somme de 1.696.288 €, sera reporté à nouveau.

Nous constatons que, du fait de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveraient à 70.084.253 €.

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
31.12.2023	-	-
31.12.2022	5.442.131 €	-
31.12.2021	6.203.264 €	-

Certifiée conforme
Le Président
la société TMF **France** Management SARL
Représentée par
Monsieur Madame Alina Jouot Guralnik

DocuSigned by:

724FDE261E5A488...



40 Courcelles

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



40 Courcelles

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 20 juin 2025

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Guillaume Fontaine

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 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	136 360	20 846	115 514	
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	50 308 176		50 308 176	50 308 176
	Constructions	112 226 021	72 474 992	39 751 029	40 679 725
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	935 193		935 193	580 777
	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	163 733 193	72 495 839	91 237 355	91 696 121
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	5 030 944		5 030 944	1 742 958
	Autres créances	1 528 922		1 528 922	2 291 465
	Capital souscrit - appelé, non versé				
Comptes de Régularisation	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	3 527 692		3 527 692	8 984 696
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	10 087 558		10 087 558	13 019 119
	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)	173 820 752	72 495 839	101 324 913	104 715 240

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 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	1 332 843	1 138 949
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	3 683 979	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 785 566	3 877 873
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	70 084 253	68 298 687
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	24 622 362	32 959 682
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	735 531	744 743
	Dettes fiscales et sociales	867 471	484 977
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	188 947	46 542
	Autres dettes	2 260 800	25 093
	Produits constatés d'avance (I)	2 565 549	2 155 516
	Total IV	31 240 660	36 416 552
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	101 324 913	104 715 240

(1) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	12 258 562		12 258 562	13 811 005	
Chiffre d'affaires NET	12 258 562		12 258 562	13 811 005	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			93 730		0
Total des Produits d'exploitation (I)			12 352 292	13 811 005	
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 *			4 498 462	4 828 247	
Impôts, taxes et versements assimilés			1 084 158	1 079 863	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 496 635	5 200 501	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			0		
Total des Charges d'exploitation (II)			8 079 255	11 108 611	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			4 273 037	2 702 394	
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 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 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)	53 625	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	53 625	
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	1 715 863	1 671 000
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	1 715 863	1 671 000
2. Résultat financier (V-VI)	1 662 238	1 671 000
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 610 800	1 031 394
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	62 455	1 133 678
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	62 455	1 133 678
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	62 455	3 948 860
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	762 779	1 102 380
Total des produits (I+III+V+VII)	12 405 917	16 626 186
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	10 620 351	12 748 313
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 785 566	3 877 873

* 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 2024 dont le total est de 101 324 913 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 12 405 917 € et dégageant un bénéfice de 1 785 566 €.

L'exercice social a une durée de 12 mois du 01/01/2024 au 31/12/2024.

- FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

- NÉANT

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- NÉANT

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 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 2023	Valeurs brutes 2024
Structure et gros œuvre	41%	44 528 978	44 622 550
Second œuvre	20%	21 876 435	22 003 695
Installations techniques	33%	35 480 743	36 206 754
Agencements	4%	7 133 643	7 296 346
Travaux locataires	2%	2 096 676	2 096 676
	100%	111 116 475	112 226 021

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 incorporelles

	01/01/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2024
<u>Valeurs brutes</u>				
Logiciel		136 360		136 360
Total	0	136 360	0	136 360
<u>Amortissements</u>				
Logiciel		20 846		20 846
Total	0	20 846	0	20 846
Valeurs nettes	0	115 514	0	115 514

Immobilisations corporelles

	01/01/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2024
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	111 116 475	1 609 546	500 000	112 226 021
Immobilisations en cours	580 777	2 158 729	1 804 313	935 193
Total	162 005 428	3 768 275	2 304 313	163 469 390
<u>Amortissements</u>				
Composants	70 436 750	2 475 787	437 545	72 474 992
Total	70 436 750	2 475 787	437 545	72 474 992
Valeurs nettes	91 568 679	1 292 488	1 866 768	90 994 398

Les travaux mis en service en 2024 concernent le curage des bureaux RdC, l'étanchéité terrasses, la modernisation et migration du GTB, le remplacement des contrôleurs et des CTA 2, 4 et 8 et la séparation au RdC du local vélo.

Immobilisations financières

Ce poste correspond pour l'essentiel au dépôt de garantie versé dans le cadre du contrat avec la société CLIMESPACE.

Créances

	Montant brut	Échéance	
		1 an au +	+ d'un an
Créances de l'actif circulant			
Créances clients	5 030 944	5 030 944	
Autres	1 528 922	1 528 922	0
Total	6 559 866	6 559 866	0

À noter que figure dans le poste clients une créance de 1 763 955 € qui a fait l'objet d'avoirs établis et comptabilisés en 01/2025 (ces avoirs à établir figurent au 31/12/2024 au passif du bilan en « Autres dettes » pour le même montant).

Capitaux propres

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

	01/01/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	1 138 949	193 894		1 332 843
Report à nouveau	0	3 683 979		3 683 979
Résultat	3 877 873	1 785 566	3 877 873	1 785 566
Total	68 298 687	5 663 439	3 877 873	70 084 253

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	24 622 362	2 622 362		22 000 000
Dettes fournisseurs	735 531	735 531		
Dettes fiscales sociales	867 471	867 471		
Dettes sur immobilisations	188 947	188 947		
Autres dettes	2 260 800	2 260 800		
Produits constatés d'avance	2 565 549	2 565 549		
Total	31 240 660	9 240 660	0	22 000 000

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	1 715 863
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	359 980
Dettes fiscales et sociales	21 771
Dettes sur immobilisations	188 947
Autres dettes	1 763 955
Total	4 050 515

Charges et produits constatés d'avance :

	Charges	Produits
Exploitation		2 565 549
Total	0	2 565 549

- 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 1 885 354 € correspondant aux charges de copropriété et un montant de 2 062 707 € correspondant à une participation envers un locataire.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Résultat exceptionnel

Il comprend la valeur nette comptable des composants remplacés pour 62 455 €.

Impôt sur les sociétés

L'IS au titre de 2024 s'élève à 762 779 €.

- 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 18 899 €.

- 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 BANK OF AMERICA 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.