

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

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE DU 22 JUIN 2026

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31.12.2025

Décision proposée et adoptée

DEUXIÈME DÉCISION

L'Associé Unique constate que le bénéfice de l'exercice s'élève à un montant de 3.048.398 € et décide de l'affecter comme suit :

- 152.420 €, soit 5 % du bénéfice de l'exercice, seront affectés au compte « réserve légale » ;
- le solde, soit la somme de 2.895.978 €, augmenté du report à nouveau antérieur de 5.380.267 €, formant un montant distribuable total de 8.276.245 €, est affecté comme suit :
 - distribution d'un dividende de 3.500.000 € au profit de l'Associé Unique,
 - le solde, soit la somme de 4.776.245 €, sera reporté à nouveau.

L'Associé Unique constate que, du fait de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 69.632.651 €.

Le dividende de 3.500.000 € au profit de l'Associé Unique sera mis en paiement courant juin 2026.

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 trois exercices précédents :

Exercice	Dividende	Dividende éligible à l'abattement
31.12.2024	Néant (report à nouveau)	-
31.12.2023	Néant (report à nouveau)	-
31.12.2022	5.442.131 €	-

DocuSigned by:

Alina Guralnik

(24FDE281E5A488...)

Certifié conforme

Le Président

La société TMF France Management SARL

Représentée par

Madame Alina Jouot Guralnik

Catherine HANSER

Mylène SACKSICK

***Experts-Comptables
diplômés par l'Etat***

CERTIFIE CONFORME

DocuSigned by:
Alina Guralnik
724FDE261E5A488...

SAS 40 COURCELLES

**COMPTES ANNUELS
AU 31 DÉCEMBRE 2025**

HANSER KANTYS GROUP 9, rue de Clichy - 75009 PARIS - Tél. : 01 42 65 77 22
Société Civile d'Experts-Comptables inscrite au Conseil Régional de l'Ordre de Paris Ile-de-France

RCS PARIS 330 940 404 - APE 6920 Z - N° TVA FR34330940404

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/12/2024
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement (II)				
	Immobilisations incorporelles :				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	136 360	48 118	88 242	115 514
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	En cours, avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles :				
	Terrains	50 308 176		50 308 176	50 308 176
	Constructions	113 966 745	74 901 357	39 065 388	39 751 029
	Install. techniques, matériel et outillage industriels				
	Autres immobilisations corporelles				
	En cours, avances et acomptes	735 868		735 868	935 193
	Immobilisations financières (2) :				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	127 443		127 443	127 443
	Total de l'actif immobilisé (III)	165 274 593	74 949 476	90 325 117	91 237 355
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en-cours :				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3) :				
	Créances Clients et Comptes rattachés	4 497 289		4 497 289	5 030 944
	Autres créances	369 210		369 210	1 528 922
	Charges constatées d'avance				
	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement :				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	2 907 231		2 907 231	3 527 692
	Total de l'actif circulant (IV)	7 773 730		7 773 730	10 087 558
	Frais d'émission des emprunts (V)				
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Écarts de conversion et différences d'évaluation (VII)				
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)	173 048 323	74 949 476	98 098 847	101 324 913

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 63 281 865)	63 281 865	63 281 865
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	1 422 121	1 332 843
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	5 380 267	3 683 979
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 048 398	1 785 566
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	73 132 651	70 084 253
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total autres fonds propres (I bis)		
PROVISIONS			
	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
	Emprunts et dettes financières diverses	20 561 934	24 622 362
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	582 602	735 531
	Dettes fiscales et sociales	818 938	867 471
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	97 351	188 947
	Autres dettes		2 260 800
	Produits constatés d'avance	2 905 371	2 565 549
	Total des dettes (III)	24 966 197	31 240 660
	Ecarts de conversion passif (IV)		
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	98 098 847	101 324 913

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

5 966 197

9 240 660

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/12/2024
	France	Exportation	Total	
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	12 366 809		12 366 809	12 258 562
Montant net du chiffre d'affaires	12 366 809		12 366 809	12 258 562
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			360	93 730
Total des Produits d'exploitation (I)			12 367 170	12 352 292
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes (1)			3 551 879	4 498 462
Impôts, taxes et versements assimilés			1 113 412	1 084 158
Salaires				
Cotisations sociales				
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 453 637	2 496 635
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			2	0
Total des Charges d'exploitation (II)			7 118 929	8 079 255
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			5 248 240	4 273 037
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
Produits financiers De participation (2) D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2) Autres intérêts et produits assimilés (2) Reprises sur dépréciations et provisions Différences positives de change Produits des cessions d'immobilisations financières Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie		53 625
Total des produits financiers (V)		53 625
Charges financières Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (3) Différences négatives de change Valeurs comptables des immobilisations financières cédées Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie	995 044	1 715 863
Total des charges financières (VI)	995 044	1 715 863
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	995 044	1 662 238
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	4 253 197	2 610 800
Produits exceptionnels (VII) Charges exceptionnelles (VIII)		62 455
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		62 455
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	1 204 799	762 779
Total des produits (I+III+V+VII)	12 367 170	12 405 917
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 318 772	10 620 351
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 048 398	1 785 566

(2) Dont produits concernant les entreprises liées
(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées

995 044 1 715 863

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 2025 dont le total est de 98 098 847 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 12 367 170 € et dégageant un bénéfice de 3 048 398 €.

L'exercice social a une durée de 12 mois du 01/01/2025 au 31/12/2025.

- FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

- NÉANT

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Impact du conflit au Moyen-Orient

La société n'entretient aucune relation d'affaires de manière à l'exposer à un risque lié à ce conflit.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice au 31 Décembre 2025 ont été établis conformément au règlement ANC N°2014-03 du 5 juin 2014 portant adoption du Plan Comptable Général, modifié par les règlements postérieurs.

Changement de méthodes

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1er janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2025.

Le principal changement induit par la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1er janvier 2025 concerne la suppression du poste de transfert de charges. Cette suppression entraîne le classement d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges », dans d'autres postes de charges ou de produits. Il n'y a pas d'incidences dans les comptes de l'entité.

La définition du résultat exceptionnel a également été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :

- Les produits et les charges relatifs à un événement à la fois majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'évènement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement.
- Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ces changements de méthodes comptables n'ont pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

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 2025	Valeurs brutes 2024
Structure et gros œuvre	41%	44 622 550	44 622 550
Second œuvre	20%	22 282 733	22 003 695
Installations techniques	33%	37 114 912	36 206 754
Agencements	4%	7 849 875	7 296 346
Travaux locataires	2%	2 096 676	2 096 676
	100%	113 966 746	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

	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
<u>Valeurs brutes</u>				
Logiciel	136 360			136 360
Total	136 360	0	0	136 360
<u>Amortissements</u>				
Logiciel	20 846	27 272		48 118
Total	20 846	27 272	0	48 118
Valeurs nettes	115 514	-27 272	0	88 242

Immobilisations corporelles

	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	112 226 021	1 740 725		113 966 746
Immobilisations en cours	935 193	1 541 400	1 740 725	735 868
Total	163 469 390	3 282 125	1 740 725	165 010 790
<u>Amortissements</u>				
Composants	72 474 992	2 426 365		74 901 357
Total	72 474 992	2 426 365	0	74 901 357
Valeurs nettes	90 994 399	855 760	1 740 725	90 109 433

Les travaux mis en service en 2025 concernent la rénovation des salles de réunion R-1, la modernisation des ascenseurs, et divers aménagements.

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
<u>Créances de l'actif circulant</u>			
Créances clients	4 497 289	4 497 289	
Autres	369 210	369 210	0
Total	4 866 499	4 866 499	0

Les créances clients comprennent notamment les factures de loyers et charges du 1T2026.

Capitaux propres

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

	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	1 332 843	89 278		1 422 121
Report à nouveau	3 683 979	1 696 288		5 380 267
Résultat	1 785 566	3 048 398	1 785 566	3 048 398
Total	70 084 253	4 833 964	1 785 566	73 132 651

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	20 561 934	1 561 934		19 000 000
Dettes fournisseurs	582 602	582 602		
Dettes fiscales sociales	818 938	818 938		
Dettes sur immobilisations	97 351	97 351		
Produits constatés d'avance	2 905 371	2 905 371		
Total	24 966 196	5 966 196	0	19 000 000

Le poste emprunt et dettes financières divers comprend le compte courant d'associé à hauteur de 19 000 000€

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	550 292
Dettes fiscales et sociales	21 250
Dettes sur immobilisations	97 351
Total	668 893

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants :

Créances clients et comptes rattachés	128 257

Charges et produits constatés d'avance :

	Charges	Produits
Exploitation		2 905 371
Total	0	2 905 371

- 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 2 069 783 € correspondant aux charges de copropriété et un montant de 458 808 € correspondant à une participation envers des locataires.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Impôt sur les sociétés

L'IS au titre de 2025 s'élève à 1 204 799 €.

- 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 22 792 €.

- 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.

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
CONCESSIONS, BREVETS ET DROITS SIMILAIRES	88 241.73	115 513.73
20500000 Logiciel	136 360.00	136 360.00
28050000 Amort logiciels	48 118.27	20 846.27
TERRAINS	50 308 175.96	50 308 175.96
21150000 Terrains batis	50 308 175.96	50 308 175.96
CONSTRUCTIONS	39 065 387.91	39 751 028.78
21320000 Gros oeuvre	44 622 549.68	44 622 549.68
21325000 Second oeuvre	22 282 733.06	22 003 695.16
21351000 Installations techniques	37 114 911.76	36 206 753.76
21352000 Agencements	7 849 874.77	7 296 346.42
21352100 Trvx locataires	2 096 676.09	2 096 676.09
28132000 Amt - gros oeuvre	19 267 776.28	18 543 946.02
28132500 Amt - second oeuvre	17 560 887.74	16 770 885.70
28135100 Amt - instal. techniques	30 385 929.75	29 768 996.82
28135200 Amt - agencements	5 598 911.04	5 340 318.75
28135210 Amort. amenagt loc.	2 087 852.64	2 050 845.04
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
EN COURS AVANCES ET ACOMPTES SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES	735 868.20	935 193.22
23100000 Travaux rénovation	735 868.20	935 193.22
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	127 443.20	127 443.20
27510000 Dg versés	127 443.20	127 443.20
Total de l'actif immobilisé III	90 325 117.00	91 237 354.89
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	4 497 288.96	5 030 944.02
41100000 Clients	4 369 031.76	5 030 944.02
41810000 Clients - par	128 257.20	
AUTRES CREANCES	369 210.00	1 528 921.57
40110000 Fournisseurs	159 773.53	675 490.89
44400000 Impots sur les benefices		244 451.00
44520000 Tva due intracommunaut.		0.07
44521000 TVA à autoliquider		0.21
44551000 Tva a decaisser	73 002.00	
44562000 Tva sur immobilisations		0.58
44566000 Tva/autr.biens serv. ded.	5 384.90	4 627.67
44567000 Etat, TVA crédit à reporter		204 455.00
44586000 Tca/fact. non parvenues	107 940.57	91 487.72
44587100 Tva sur aae		293 992.43
44700000 Autres impôts, taxes & vrsts	23 109.00	14 416.00
DISPONIBILITES	2 907 231.41	3 527 692.44
51210000 Bnp - 00012153123	2 907 231.41	3 527 692.44
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	7 773 730.37	10 087 558.03
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	98 098 847.37	101 324 912.92

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
CAPITAL	63 281 865.14	63 281 865.14
10130000 Cap.souscr. appele verse	63 281 865.14	63 281 865.14
RESERVE LEGALE	1 422 121.00	1 332 843.00
10610000 Réserve légale	1 422 121.00	1 332 843.00
REPORT A NOUVEAU	5 380 266.99	3 683 979.23
11000000 Report a nouveau credit.	5 380 266.99	3 683 979.23
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	3 048 397.69	1 785 565.76
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I	73 132 650.82	70 084 253.13
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	20 561 934.35	24 622 361.50
16510000 Locataires - dg	1 561 934.35	906 498.49
45501000 Munchener ruckversich.	19 000 000.00	22 000 000.00
45586000 Mr - intérêts courus		1 715 863.01
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	582 601.80	735 531.35
40110000 Fournisseurs	32 309.40	375 551.75
40810000 Fourn. fact.non parvenues	550 292.40	359 979.60
DETTES FISCALES ET SOCIALES	818 938.26	867 471.05
44400000 Impots sur les benefices	145 695.00	
44571020 Tva collectée à 20%	630 617.06	845 700.05
44587000 Tva sur par	21 376.20	
44860000 Charges a payer	21 250.00	21 771.00
DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHES	97 351.04	188 946.70
40840000 Fournisseurs immos FAP	97 351.04	188 946.70
AUTRES DETTES		2 260 800.29
41100000 Clients		496 845.71
41986000 Locataires - aae		1 763 954.58
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	2 905 371.10	2 565 548.90
48700000 Produits constat.d'avance	2 905 371.10	2 565 548.90
Total des dettes III	24 966 196.55	31 240 659.79
TOTAL GÉNÉRAL (I+Ibis+II+III+IV)	98 098 847.37	101 324 912.92

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	12 366 809.44	12 258 561.98
70601000 Loyers en tva	9 935 038.89	9 144 478.27
70601100 Indemnités d'occupation		699 428.68
70601200 Indemnité remise état		250 000.00
70803000 Refacturations/Redditions	862 054.69	706 042.72
70803100 Provision ht sur charges	1 572 078.89	1 458 612.31
70803200 Divers	2 363.03	
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	12 366 809.44	12 258 561.98
AUTRES PRODUITS	360.42	93 730.00
75800000 Prod.divers de gest.cour.	360.42	
75810000 Certificat économie énergie		93 730.00
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	12 367 169.86	12 352 291.98
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	3 551 878.51	4 498 461.94
61100300 Archivage	157.25	155.19
61320000 TMF - Domiciliation & Administ	3 680.74	3 615.66
61400000 Chges copro reddition n-1	120 450.19	5 072.71
61401000 Chges copro reddition n-2	15 724.23	
61410000 Charges de copropriété	2 069 782.88	1 885 354.34
61550000 Entretien et reparations	6 278.20	32 784.09
61610000 Multirisques immeuble	77 090.91	79 124.43
62260100 Meag amg fees	307 757.45	288 899.89
62260150 TMF - honoraires	34 688.01	34 327.62
62264000 Turnbull - surv. techniq.	750.00	1 600.00
62265000 Hono. ec	42 560.00	53 488.00
62266000 Hono. cac	22 792.00	18 898.78
62267000 Honoraires juridiques	94 944.80	25 119.26
62267400 Hono commercialisation	526 239.02	
62270000 Frais d'actes et de ctx	935.78	
62700000 Frais bnp	10 139.51	7 314.97
62812000 Participation Racine	6 807.92	2 062 707.00
62813000 Participation Forsides	260 000.00	
62814000 Participation Heidrick	192 000.00	
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 113 412.00	1 084 158.00
63511000 C e t (cfe + cvae)	23 025.00	14 269.00
63512000 Taxes foncieres	678 585.00	665 466.00
63513000 Taxes sur bureaux idf	411 802.00	404 423.00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	2 453 637.12	2 496 634.60
68111000 Dot amort immos incorporelles	27 272.00	20 846.27
68112000 Dot.amort.immo.corporell.	2 426 365.12	2 475 788.33
AUTRES CHARGES	1.84	0.02
65800000 Charges div.gest.courante	1.84	0.02
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	7 118 929.47	8 079 254.56
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I -II)	5 248 240.39	4 273 037.42

HANSER KANTYS GROUP



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

40 COURCELLES SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025
40 COURCELLES SAS
3/5 rue Saint-George - 75009 PARIS

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

40 COURCELLES SAS

3/5 rue Saint-George - 75009 PARIS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'associé unique de 40 Courcelles SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 40 Courcelles SAS relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2025, 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 par Actions Simplifiées 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.



Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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, les 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 l'Associé Unique.

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 18 mai 2026

KPMG SA

Regis Chemouny

Associé

40 COURCELLES SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2025

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/12/2024
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement (II)				
	Immobilisations incorporelles :				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	136 360	48 118	88 242	115 514
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	En cours, avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles :				
	Terrains	50 308 176		50 308 176	50 308 176
	Constructions	113 966 745	74 901 357	39 065 388	39 751 029
	Install. techniques, matériel et outillage industriels				
	Autres immobilisations corporelles				
	En cours, avances et acomptes	735 868		735 868	935 193
	Immobilisations financières (2) :				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	127 443		127 443	127 443
	Total de l'actif immobilisé (III)	165 274 593	74 949 476	90 325 117	91 237 355
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en-cours :				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3) :				
	Créances Clients et Comptes rattachés	4 497 289		4 497 289	5 030 944
	Autres créances	369 210		369 210	1 528 922
	Charges constatées d'avance				
	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement :				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	2 907 231		2 907 231	3 527 692
	Total de l'actif circulant (IV)	7 773 730		7 773 730	10 087 558
	Frais d'émission des emprunts (V)				
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Écarts de conversion et différences d'évaluation (VII)				
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)	173 048 323	74 949 476	98 098 847	101 324 913

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 63 281 865) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation Ecart d'équivalence Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves	63 281 865	63 281 865
	Report à nouveau	5 380 267	3 683 979
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 048 398	1 785 566
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	73 132 651	70 084 253
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total autres fonds propres (I bis)		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)		
DETTES (I)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit Emprunts et dettes financières diverses Instruments financiers à terme	20 561 934	24 622 362
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	582 602 818 938 97 351	735 531 867 471 188 947
	Produits constatés d'avance	2 905 371	2 565 549
	Total des dettes (III)	24 966 197	31 240 660
	Ecart de conversion passif (IV)		
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	98 098 847	101 324 913

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an 5 966 197 9 240 660

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/12/2024
	France	Exportation	Total	
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	12 366 809		12 366 809	12 258 562
Montant net du chiffre d'affaires	12 366 809		12 366 809	12 258 562
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			360	93 730
Total des Produits d'exploitation (I)			12 367 170	12 352 292
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes (1)			3 551 879	4 498 462
Impôts, taxes et versements assimilés			1 113 412	1 084 158
Salaires				
Cotisations sociales				
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 453 637	2 496 635
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			2	0
Total des Charges d'exploitation (II)			7 118 929	8 079 255
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			5 248 240	4 273 037
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
Produits financiers De participation (2) D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2) Autres intérêts et produits assimilés (2) Reprises sur dépréciations et provisions Différences positives de change Produits des cessions d'immobilisations financières Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie		53 625
Total des produits financiers (V)		53 625
Charges financières Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (3) Différences négatives de change Valeurs comptables des immobilisations financières cédées Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie	995 044	1 715 863
Total des charges financières (VI)	995 044	1 715 863
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	995 044	1 662 238
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	4 253 197	2 610 800
Produits exceptionnels (VII) Charges exceptionnelles (VIII)		62 455
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		62 455
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	1 204 799	762 779
Total des produits (I+III+V+VII)	12 367 170	12 405 917
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 318 772	10 620 351
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 048 398	1 785 566

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées

995 0441 715 863

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
CONCESSIONS, BREVETS ET DROITS SIMILAIRES	88 241.73	115 513.73
20500000 Logiciel	136 360.00	136 360.00
28050000 Amort logiciels	48 118.27	20 846.27
TERRAINS	50 308 175.96	50 308 175.96
21150000 Terrains batis	50 308 175.96	50 308 175.96
CONSTRUCTIONS	39 065 387.91	39 751 028.78
21320000 Gros oeuvre	44 622 549.68	44 622 549.68
21325000 Second oeuvre	22 282 733.06	22 003 695.16
21351000 Installations techniques	37 114 911.76	36 206 753.76
21352000 Agencements	7 849 874.77	7 296 346.42
21352100 Trvx locataires	2 096 676.09	2 096 676.09
28132000 Amt - gros oeuvre	19 267 776.28	18 543 946.02
28132500 Amt - second oeuvre	17 560 887.74	16 770 885.70
28135100 Amt - instal. techniques	30 385 929.75	29 768 996.82
28135200 Amt - agencements	5 598 911.04	5 340 318.75
28135210 Amort. amenagt loc.	2 087 852.64	2 050 845.04
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
EN COURS AVANCES ET ACOMPTES SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES	735 868.20	935 193.22
23100000 Travaux rénovation	735 868.20	935 193.22
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	127 443.20	127 443.20
27510000 Dg versés	127 443.20	127 443.20
Total de l'actif immobilisé III	90 325 117.00	91 237 354.89
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	4 497 288.96	5 030 944.02
41100000 Clients	4 369 031.76	5 030 944.02
41810000 Clients - par	128 257.20	
AUTRES CREANCES	369 210.00	1 528 921.57
40110000 Fournisseurs	159 773.53	675 490.89
44400000 Impots sur les benefices		244 451.00
44520000 Tva due intracommunaut.		0.07
44521000 TVA à autoliquider		0.21
44551000 Tva a decaisser	73 002.00	
44562000 Tva sur immobilisations		0.58
44566000 Tva/autr.biens serv. ded.	5 384.90	4 627.67
44567000 Etat, TVA crédit à reporter		204 455.00
44586000 Tca/fact. non parvenues	107 940.57	91 487.72
44587100 Tva sur aae		293 992.43
44700000 Autres impôts, taxes & vrsts	23 109.00	14 416.00
DISPONIBILITES	2 907 231.41	3 527 692.44
51210000 Bnp - 00012153123	2 907 231.41	3 527 692.44
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	7 773 730.37	10 087 558.03
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	98 098 847.37	101 324 912.92

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
CAPITAL	63 281 865.14	63 281 865.14
10130000 Cap.souscr. appele verse	63 281 865.14	63 281 865.14
RESERVE LEGALE	1 422 121.00	1 332 843.00
10610000 Réserve légale	1 422 121.00	1 332 843.00
REPORT A NOUVEAU	5 380 266.99	3 683 979.23
11000000 Report a nouveau credit.	5 380 266.99	3 683 979.23
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	3 048 397.69	1 785 565.76
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I	73 132 650.82	70 084 253.13
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	20 561 934.35	24 622 361.50
16510000 Locataires - dg	1 561 934.35	906 498.49
45501000 Munchener ruckversich.	19 000 000.00	22 000 000.00
45586000 Mr - intérêts courus		1 715 863.01
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	582 601.80	735 531.35
40110000 Fournisseurs	32 309.40	375 551.75
40810000 Fourn. fact.non parvenues	550 292.40	359 979.60
DETTES FISCALES ET SOCIALES	818 938.26	867 471.05
44400000 Impots sur les benefices	145 695.00	
44571020 Tva collectée à 20%	630 617.06	845 700.05
44587000 Tva sur par	21 376.20	
44860000 Charges a payer	21 250.00	21 771.00
DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHES	97 351.04	188 946.70
40840000 Fournisseurs immos FAP	97 351.04	188 946.70
AUTRES DETTES		2 260 800.29
41100000 Clients		496 845.71
41986000 Locataires - aae		1 763 954.58
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	2 905 371.10	2 565 548.90
48700000 Produits constat.d'avance	2 905 371.10	2 565 548.90
Total des dettes III	24 966 196.55	31 240 659.79
TOTAL GÉNÉRAL (I+Ibis+II+III+IV)	98 098 847.37	101 324 912.92

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	12 366 809.44	12 258 561.98
70601000 Loyers en tva	9 935 038.89	9 144 478.27
70601100 Indemnités d'occupation		699 428.68
70601200 Indemnité remise état		250 000.00
70803000 Refacturations/Redditions	862 054.69	706 042.72
70803100 Provision ht sur charges	1 572 078.89	1 458 612.31
70803200 Divers	2 363.03	
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	12 366 809.44	12 258 561.98
AUTRES PRODUITS	360.42	93 730.00
75800000 Prod.divers de gest.cour.	360.42	
75810000 Certificat économie énergie		93 730.00
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	12 367 169.86	12 352 291.98
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	3 551 878.51	4 498 461.94
61100300 Archivage	157.25	155.19
61320000 TMF - Domiciliation & Administ	3 680.74	3 615.66
61400000 Chges copro reddition n-1	120 450.19	5 072.71
61401000 Chges copro reddition n-2	15 724.23	
61410000 Charges de copropriété	2 069 782.88	1 885 354.34
61550000 Entretien et reparations	6 278.20	32 784.09
61610000 Multirisques immeuble	77 090.91	79 124.43
62260100 Meag amg fees	307 757.45	288 899.89
62260150 TMF - honoraires	34 688.01	34 327.62
62264000 Turnbull - surv. techniq.	750.00	1 600.00
62265000 Hono. ec	42 560.00	53 488.00
62266000 Hono. cac	22 792.00	18 898.78
62267000 Honoraires juridiques	94 944.80	25 119.26
62267400 Hono commercialisation	526 239.02	
62270000 Frais d'actes et de ctx	935.78	
62700000 Frais bnp	10 139.51	7 314.97
62812000 Participation Racine	6 807.92	2 062 707.00
62813000 Participation Forsides	260 000.00	
62814000 Participation Heidrick	192 000.00	
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 113 412.00	1 084 158.00
63511000 C e t (cfe + cvae)	23 025.00	14 269.00
63512000 Taxes foncieres	678 585.00	665 466.00
63513000 Taxes sur bureaux idf	411 802.00	404 423.00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	2 453 637.12	2 496 634.60
68111000 Dot amort immos incorporelles	27 272.00	20 846.27
68112000 Dot.amort.immo.corporell.	2 426 365.12	2 475 788.33
AUTRES CHARGES	1.84	0.02
65800000 Charges div.gest.courante	1.84	0.02
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	7 118 929.47	8 079 254.56
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I -II)	5 248 240.39	4 273 037.42

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
D'AUTRES VALEURS MOBILIERES ET CREANCES ACTIF IMMOBILISE 76401000 Intérêts dat		53 625.20
		53 625.20
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)		53 625.20
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES 66120000 Munchener ruck - cc	995 043.70	1 715 863.01
	995 043.70	1 715 863.01
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	995 043.70	1 715 863.01
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)	995 043.70	1 662 237.81
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	4 253 196.69	2 610 799.61
TOTAL (VIII)		62 454.85
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		62 454.85
IMPOTS SUR LES BENEFICES (X) 69510000 Impots dus en france	1 204 799.00	762 779.00
	1 204 799.00	762 779.00
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	12 367 169.86	12 405 917.18
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 318 772.17	10 620 351.42
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	3 048 397.69	1 785 565.76

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 2025 dont le total est de 98 098 847 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 12 367 170 € et dégageant un bénéfice de 3 048 398 €.

L'exercice social a une durée de 12 mois du 01/01/2025 au 31/12/2025.

- FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

- NÉANT

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Impact du conflit au Moyen-Orient

La société n'entretient aucune relation d'affaires de manière à l'exposer à un risque lié à ce conflit.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice au 31 Décembre 2025 ont été établis conformément au règlement ANC N°2014-03 du 5 juin 2014 portant adoption du Plan Comptable Général, modifié par les règlements postérieurs.

Changement de méthodes

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1er janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2025.

Le principal changement induit par la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1er janvier 2025 concerne la suppression du poste de transfert de charges. Cette suppression entraîne le classement d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges », dans d'autres postes de charges ou de produits. Il n'y a pas d'incidences dans les comptes de l'entité.

La définition du résultat exceptionnel a également été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :

- Les produits et les charges relatifs à un événement à la fois majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement.
- Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ces changements de méthodes comptables n'ont pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

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 2025	Valeurs brutes 2024
Structure et gros œuvre	41%	44 622 550	44 622 550
Second œuvre	20%	22 282 733	22 003 695
Installations techniques	33%	37 114 912	36 206 754
Agencements	4%	7 849 875	7 296 346
Travaux locataires	2%	2 096 676	2 096 676
	100%	113 966 746	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

	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
<u>Valeurs brutes</u>				
Logiciel	136 360			136 360
Total	136 360	0	0	136 360
<u>Amortissements</u>				
Logiciel	20 846	27 272		48 118
Total	20 846	27 272	0	48 118
Valeurs nettes	115 514	-27 272	0	88 242

Immobilisations corporelles

	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	112 226 021	1 740 725		113 966 746
Immobilisations en cours	935 193	1 541 400	1 740 725	735 868
Total	163 469 390	3 282 125	1 740 725	165 010 790
<u>Amortissements</u>				
Composants	72 474 992	2 426 365		74 901 357
Total	72 474 992	2 426 365	0	74 901 357
Valeurs nettes	90 994 399	855 760	1 740 725	90 109 433

Les travaux mis en service en 2025 concernent la rénovation des salles de réunion R-1, la modernisation des ascenseurs, et divers aménagements.

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
<u>Créances de l'actif circulant</u>			
Créances clients	4 497 289	4 497 289	
Autres	369 210	369 210	0
Total	4 866 499	4 866 499	0

Les créances clients comprennent notamment les factures de loyers et charges du 1T2026.

Capitaux propres

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

	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	1 332 843	89 278		1 422 121
Report à nouveau	3 683 979	1 696 288		5 380 267
Résultat	1 785 566	3 048 398	1 785 566	3 048 398
Total	70 084 253	4 833 964	1 785 566	73 132 651

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	20 561 934	1 561 934		19 000 000
Dettes fournisseurs	582 602	582 602		
Dettes fiscales sociales	818 938	818 938		
Dettes sur immobilisations	97 351	97 351		
Produits constatés d'avance	2 905 371	2 905 371		
Total	24 966 196	5 966 196	0	19 000 000

Le poste emprunt et dettes financières divers comprend le compte courant d'associé à hauteur de 19 000 000€

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	550 292
Dettes fiscales et sociales	21 250
Dettes sur immobilisations	97 351
Total	668 893

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants :

Créances clients et comptes rattachés	128 257

Charges et produits constatés d'avance :

	Charges	Produits
Exploitation		2 905 371
Total	0	2 905 371

- 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 2 069 783 € correspondant aux charges de copropriété et un montant de 458 808 € correspondant à une participation envers des locataires.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Impôt sur les sociétés

L'IS au titre de 2025 s'élève à 1 204 799 €.

- 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 22 792 €.

- 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.