

RCS : PARIS Code greffe : 7501
-----------------------------------

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2017 B 25971 Numéro SIREN : 833 284 581 Nom ou dénomination : 100 COURCELLES SAS
--

Ce dépôt a été enregistré le 15/09/2022 sous le numéro de dépôt 123244

**100 COURCELLES SAS**  
**Société par actions simplifiée**  
**Au capital de 90 000 000 euros**  
**Siège social : 24/26 rue de la Pépinière – 75008 PARIS**  
**833 284 581 R.C.S. PARIS**

---

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**DU 15 AVRIL 2022**

\* \* \* \* \*

**Dépôt des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

Pour copie certifiée conforme

DocuSigned by:

*Benoit Pozzo di Borgo*

EA957DAA70F0453...

ABEILLE REAL ESTATE INVESTMENT  
MANAGEMENT  
représentée par  
Benoit POZZO di BORGO

**EXERCICE 2021**

*Président*

ABEILLE REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

***Commissaire aux comptes***

*PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT*

*Titulaire*

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire annuelle  
du 15 avril 2022

**100 COURCELLES SAS**  
Société par actions simplifiée  
Au capital de 90 000 000 euros  
Siège social : 24/26 rue de la Pépinière – 75008 PARIS  
833 284 581 R.C.S. PARIS

\* \* \*

**PROCES-VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**DU 15 AVRIL 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le vendredi quinze avril, à quinze heure trente,

Les actionnaires de la société 100 COURCELLES SAS, société par actions simplifiée, au capital de 90 000 000 euros divisé en 90 000 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées, se sont réunis en Assemblée générale ordinaire au siège social de la Société, sur convocation du Président.

Il est dressé une feuille de présence qui est signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance ; au regard de celle-ci,

- **ABEILLE IARD & SANTE** pour ..... 36 000 000 actions  
représentée par Christophe BOURNIT, Directeur général,

et

- **ABEILLE VIE** pour ..... 54 000 000 actions  
représentée par Serge DA MARIANA, Directeur général,

seuls associés, acceptant ces fonctions, sont appelés comme Scrutateurs.

Benoit POZZO DI BORGO, représentant Abeille Real Estate Investment Management, préside l'Assemblée en sa qualité de Président de la Société.

Gladys LEBRUN est désignée comme Secrétaire.

Tous les associés ayant renoncé à se prévaloir des prescriptions statutaires en matière de formes et de délais de convocation, et la feuille de présence signée par tous les associés entrant en séance faisant ressortir que la totalité des actions est représentée, l'Assemblée peut valablement délibérer.

PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, Commissaire aux comptes, régulièrement convoqué, est absent et excusé.

DS  
BPDB

DS  
DM

DS  
GA

Le Président met à la disposition des membres de l'Assemblée les documents suivants :

1. La copie des lettres de convocation adressées aux Associés,
2. La copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes,
3. La feuille de présence signée des membres du bureau,
4. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
5. Le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
6. Le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées,
7. Le texte des projets de résolutions,
8. Les statuts sociaux.

Le Président déclare que tous les documents devant, d'après la législation, être communiqués aux associés, ont été tenus à leur disposition, au siège social, et que la Société a satisfait, dans les délais légaux, aux demandes d'envoi de documents dont elle a été saisie. L'Assemblée lui donne acte de sa déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels et des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Affectation du résultat.

Le Président donne lecture des rapports du Commissaire aux comptes, puis il ouvre la discussion. Personne ne demandant la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes :

#### **PREMIERE RESOLUTION :**

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

#### **DEUXIEME RESOLUTION :**

L'Assemblée générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit **1.964.978,17 €** dans sa totalité au compte de « report à nouveau ». Le compte « report à nouveau » s'élève, après affectation, à -5.782.776,58 euros.

Il est par ailleurs rappelé, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la création de la société en novembre 2017.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

DS  
BPDB

DS  
DM

DS  
DS

**TROISIEME RESOLUTION :**

L'Assemblée générale constate qu'aux termes du rapport spécial du Commissaire aux comptes, celui-ci n'a été avisé d'aucune convention nouvelle conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

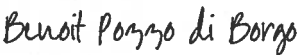
*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

\* \* \*

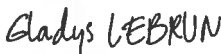
L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à seize heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par les membres du bureau.


Le Président,  
Abeille Real Estate Investment Management  
représenté par son Directeur général délégué  
Benoit POZZO DI BORGO

DocuSigned by:  
  
EA957DAA70F0453...


Le Secrétaire de séance  
Gladys LEBRUN

DocuSigned by:  
  
24EB752D19F94FF...

Abeille Vie  
Associé,  
représenté par son Directeur général  
Serge DA MARIANA

DocuSigned by:  
  
E597C4AD4B2C41A...

Abeille IARD & Santé,  
Associé,  
représenté par son Directeur général  
Christophe BOURNIT

DocuSigned by:  
  
075BC507D31E4EF...

Comptes annuels  
de l'exercice clos le 31 décembre 2021



## 100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2021.12		2020.12	
	BRUT	Amortissements & Provisions	NET	NET
Capital souscrit non appelé	0,00		0,00	0,00
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	0,00		0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains	88 675 000,00		88 675 000,00	88 675 000,00
Constructions	23 458 408,04	299 955,45	23 158 452,59	0,00
Installations techniques	7 217 971,71	293 662,69	6 924 309,02	0,00
Autres Installations et Agencements	5 413 478,78	293 662,69	5 119 816,09	0,00
Immeuble et garage concédés	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliers et matériels	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances et acomptes sur immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières				
Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Parts de sociétés immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>(I) Total actif immobilisé</b>	<b>124 764 858,53</b>	<b>887 280,83</b>	<b>123 877 577,70</b>	<b>119 622 538,39</b>
Stocks et encours	0,00		0,00	0,00
Avances et acomptes sur commandes	0,00		0,00	0,00
Créances				
Clients et comptes rattachés	3 932,57	0,00	3 932,57	0,00
Créances fiscales et sociales	1 771 681,90	0,00	1 771 681,90	0,00
Autres créances	10 953,24	0,00	10 953,24	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	410,31		410,31	978,18
<b>(II) Total actif circulant</b>	<b>1 786 978,02</b>	<b>0,00</b>	<b>1 786 978,02</b>	<b>6 774 763,31</b>
Charges constatées d'avance (III)	0,00		0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	0,00		0,00	0,00
Ecart de conversion actif (V)	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>126 551 836,55</b>	<b>887 280,83</b>	<b>125 664 555,72</b>	<b>126 397 302,30</b>

BILAN PASSIF	2021.12		2020.12	
	NET		NET	NET
Capital social	90 000 000,00		90 000 000,00	90 000 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0,00		0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Réserves :				
Réserve légale	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles	0,00		0,00	0,00
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées	0,00		0,00	0,00
Autres réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	-3 817 798,41		-2 931 607,99	
Résultat de l'exercice	-1 964 978,17		-886 190,42	
Acomptes sur dividendes	0,00		0,00	0,00
Résultat en instance d'affectation	0,00		0,00	0,00
Subventions d'investissement	0,00		0,00	0,00
Provisions réglementées	0,00		0,00	0,00
<b>(I) Total capitaux propres</b>	<b>84 217 223,42</b>		<b>86 182 201,59</b>	
Provisions pour risques	0,00		0,00	0,00
Provisions pour charges	0,00		0,00	0,00
<b>(II) Total provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses	38 374 093,64		37 861 093,64	0,00
Avances et acomptes	110 861,18		0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	45 058,10		0,00	0,00
Dettes fiscales et sociales	6 385,64		0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 148 027,34		1 816 354,37	
Autres dettes	762 906,40		537 652,70	
<b>(III) Total dettes</b>	<b>41 447 332,30</b>		<b>40 215 100,71</b>	
Produits constatés d'avance (IV)	0,00		0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>125 664 555,72</b>		<b>126 397 302,30</b>	

Compte de résultat	Arrêté au 2021.12	Arrêté au 2020.12
Chiffre d'affaires net	58 641,30	0,00
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	280 626,55	0,82
<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>	<b>339 267,85</b>	<b>0,82</b>
Achats et charges externes	994 649,53	488 395,13
Impôts, taxes et versements assimilés	8 282,67	12 505,34
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	887 280,83	0,00
Autres charges	1,59	2,07
<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>	<b>1 890 214,62</b>	<b>500 902,54</b>
<b>(I) Résultat d'exploitation (1-2)</b>	<b>-1 550 946,77</b>	<b>-500 901,72</b>
Quote-part de résultat faite en commun, produits (3)	0,00	0,00
Quote-part de résultat faite en commun, charges (4)	0,00	0,00
Produits financiers des SCI & OPCI	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
Autres intérêts et produits assimilés	0,00	0,00
<b>Total des produits financiers (5)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Intérêts et charges assimilées	412 531,40	385 288,70
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Autres charges financières	0,00	0,00
<b>Total des charges financières (6)</b>	<b>412 531,40</b>	<b>385 288,70</b>
<b>(II) Résultat financier (5-6)</b>	<b>-412 531,40</b>	<b>-385 288,70</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,00	0,00
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0,00	0,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
<b>Total des produits exceptionnels (7)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 500,00	0,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,00	0,00
Dotations aux amortissements et provisions	0,00	0,00
<b>Total des charges exceptionnelles (8)</b>	<b>1 500,00</b>	<b>0,00</b>
<b>(III) Résultat exceptionnel (7-8)</b>	<b>-1 500,00</b>	<b>0,00</b>
Impôt sur les bénéfices (9)	0,00	0,00
<b>Total produits (1+3+5+7)</b>	<b>339 267,85</b>	<b>0,82</b>
<b>Total charges (2+4+6+8+9)</b>	<b>2 304 246,02</b>	<b>886 191,24</b>
<b>(Total produits-Total charges)</b>	<b>-1 964 978,17</b>	<b>-886 190,42</b>

Annexes aux Comptes annuels  
de l'exercice clos le 31 décembre 2021

**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX**  
**Exercice 2021**

**100 COURCELLES**  
**Société par Actions Simplifiée**  
**24-26 rue de la Pépinière**  
**75008 PARIS**

## **I - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

Il a été décidé par décision des associés d'affecter la perte de l'exercice 2020 au compte report à nouveau.

Le résultat de l'exercice affiche une perte de 1,96 M€ en 2021 contre 0,89 M€ en 2020.

La valorisation du projet de construction a été confiée à CBRE et s'élève à 214,10 M€ au 31 décembre 2021.

L'immeuble Cortis a été livré le 10/03/2021.

La crise du COVID 19 n'a pas eu d'effet significatifs sur la valeur de l'actif de la SCI.

De plus, comme en 2020, AIREF a procédé à une revue précise de l'état des impayés de chaque société. Le cas échéant, des mesures éventuelles (franchise de loyer, protocole d'accord) ont été mis en place. Aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée pour la société COURCELLES.

## **II - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

En tant que Société par Actions Simplifiée, la société SAS 100 COURCELLES est régie par la loi 94-1 du 3 janvier 1994, ainsi que par les statuts du 30 mars 2005.

Le bilan et le compte de résultat sont établis suivant les normes, principes et méthodes comptables généralement admis en France, conformément au règlement ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016.

Conformément aux statuts, chaque exercice social a une durée de 12 mois commençant le 1<sup>er</sup> janvier et finissant le 31 décembre.

### **1) Immobilisations corporelles**

L'immeuble est en cours de production depuis 2018.

Les frais d'acquisition des immeubles sont inscrits en charges.

L'évaluation du patrimoine immobilier est confiée chaque année à un expert indépendant.

Lorsqu'une ligne d'actif est en moins-value latente significative, le caractère durable de cette moins-value fait l'objet d'un En cas de perte de valeur ponctuelle avec une perspective de reprise de valeur à court ou moyen terme (< à 24 mois),

Si le caractère durable de la dépréciation est avéré, celle-ci est dotée à hauteur du montant de la moins-value latente constatée et viendra en diminution de la base amortissable ; le plan d'amortissement se trouve révisé de façon prospective.

Si ultérieurement la valeur de réalisation venait à être réestimée et la dépréciation ajustée, le plan d'amortissement devra être à nouveau révisé de manière prospective avec nécessité de conserver la valeur amortissable d'origine. La valeur nette comptable d'un immeuble augmentée de la reprise d'une dépréciation ne doit pas être supérieure à la valeur nette comptable qui aurait été déterminée si aucune dépréciation n'avait été comptabilisée au cours des années antérieures.

### **2. Dépréciation des comptes locataires**

Une provision pour dépréciation des créances locataires douteux est constituée à la clôture de chaque exercice. Elle est déterminée en fonction d'un taux statistique qui s'appuie sur l'analyse historique des impayés réalisée sur les cinq exercices précédents. Une analyse ligne à ligne est néanmoins effectuée pour les impayés conséquents en lien avec les données fournies par la direction de l'immobilier et du juridique. Le pourcentage de provisionnement peut alors être revu.

Antériorité de la créance	Taux de provisionnement
Supérieure à 24 mois	100%
Comprise entre 12 et 24 mois	60%
Comprise entre 6 et 12 mois	35%
Inférieure à 6 mois	25%

Contexte spécifique 2021 :

Une revue spécifique a été menée par les équipes AIREF pour les locataires pouvant être impactés plus fortement par le contexte COVID 19.

Les locataires dit « à risque », ils ont été classés selon leur probabilité de non recouvrement de créances en Risque faible/Risque moyen/risque élevé.

o La règle de provisionnement retenue est la suivante :

- Risque élevé : 100% x impayés HT net de DG (hors habitation)
- Risque moyen :
  - 75% x impayés HT net de DG pour les Commerces
  - 25% x impayés HT net de DG pour la Logistique + Bureaux + Hôtels, sauf lorsque la provision statistique est supérieure
- Risque faible : pas de provisionnement

### III - NOTES SUR LE BILAN

#### 1) Etat de l'actif immobilisé (valeurs brutes)

Rubrique	(en Euros)			
	Valeur au 01/01/2021	Acquisitions	Cessions	Valeur au 31/12/2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>Sous total I</b>	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	88 675 000,00	-	-	88 675 000,00
Constructions				
- Gros Œuvre	-	16 240 436,33	-	16 240 436,33
- Clos et Couvert	-	7 217 971,71	-	7 217 971,71
- Lots Techniques	-	7 217 971,71	-	7 217 971,71
- Second Œuvre	-	5 413 478,78	-	5 413 478,78
<b>Sous total constructions</b>	-	36 089 858,53	-	36 089 858,53
Immobilisations en cours	30 947 538,39	5 142 320,14	36 089 858,53	0,00
<b>Sous total II</b>	119 622 538,39	41 232 178,67	36 089 858,53	124 764 858,53
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-	-	-
<b>Sous total III</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	119 622 538,39	41 232 178,67	36 089 858,53	124 764 858,53

**2) Etat des amortissements**

<i>( en Euros )</i>				
Rubrique	Cumul au 31/12/2020	Dotations	Reprise	Cumul au 31/12/2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>Sous total I</b>	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	-	-	-	-
Constructions				
- Gros Œuvre parking	-	-	-	-
- Gros Œuvre	-	132 148		132 148
- Clos et Couvert	-	167 807	-	167 807
Installations Techniques				
- Lots Techniques	-	293 663	-	293 663
Autres Installations & Agencements				
- Second Œuvre	-	293 663	-	293 663
<b>Sous total constructions</b>	-	<b>887 281</b>	-	<b>887 281</b>
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations	-	-	-	-
<b>Sous total II</b>	-	<b>887 281</b>	-	<b>887 281</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	<b>887 281</b>	-	<b>887 281</b>

**3) Etat des provisions**

<i>( en Euros )</i>				
Rubrique	Cumul au 31/12/2020	Dotations	Reprises	Cumul au 31/12/2021
<b>Provision pour dépréciation</b>				
- des immobilisations incorporelles	-	-	-	-
- des immobilisations corporelles				
. Terrains	-			-
. Constructions	-		-	-
- des immobilisations financières				
. Participations	-		-	-
- des comptes clients	-	-	-	-
<b>Sous total I</b>	-	-	-	-
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provision pour risque immobilier	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Sous total II</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	-	-	-

#### 4) Plus et moins-values latentes sur actifs immobilisés

Catégorie d'actif	( en Euros )				
	Valeur nette après provisions au 31/12/2021	Valeur de de réalisation au 31/12/2021	+/- Value après provisions au 31/12/2021	+/- Value après provisions au 31/12/2020	Variation
Immeubles détenus en direct 98-100, rue de Courcelles Paris 17	123 877 577,70	214 100 000,00	90 222 422,30	54 677 461,61	35 544 960,69
<b>TOTAL</b>	<b>123 877 577,70</b>	<b>214 100 000,00</b>	<b>90 222 422,30</b>	<b>54 677 461,61</b>	<b>35 544 960,69</b>

#### 5) Composition du capital social

Au 31 décembre 2021 le capital social de la SAS 100 COURCELLES est composé de 90 000 000 actions d'une valeur nominale de 1 Euros. Il est entièrement libéré.

La répartition de ces actions s'analyse comme suit :

- Abeille IARD et Santé	40%
- Abeille Vie	60%
	100%

#### 6) Situation nette (avant affectation du résultat 2021)

	SITUATION NETTE au 01/01/2021	Apport en numéraire	Affectation du résultat N-1 (*)			Résultat 2021	SITUATION NETTE au 31/12/2021
			Affectation à la réserve légale	Affectation au repat à nouveau	Dividende		
Capital Social	90 000 000,00	-					90 000 000,00
Primes liées au capital							
Réserve légale							
Autres réserves							
Report à nouveau	-2 931 607,99			-886 190,42			-3 817 798,41
Résultat	-886 190,42			886 190,42		-1 964 978,17	-1 964 978,17
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>86 182 201,59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 964 978,17</b>	<b>84 217 223,42</b>



## 7) Etat des créances et des dettes

(en Euros)

Créances	31/12/2021	31/12/2020
Locataires	3 932,57	-
Provision sur locataires douteux	-	-
<b>Sous total locataires</b>	<b>3 932,57</b>	<b>-</b>
Créances de TVA	1 771 681,90	6 773 785,73
Autres créances fiscales et sociales	-	-
<b>Sous total créances fiscales et sociales</b>	<b>1 771 681,90</b>	<b>6 773 785,73</b>
Produits à recevoir	10 953,24	-
Autres créances groupe	-	-
<b>Sous total autres créances</b>	<b>10 953,24</b>	<b>-</b>
Banques	410,31	978,18
<b>Sous total disponibilités</b>	<b>410,31</b>	<b>978,18</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 786 978,02</b>	<b>6 774 763,91</b>

(en Euros)

Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Comptes courants	38 374 093,64	37 861 093,64
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>38 374 093,64</b>	<b>37 861 093,64</b>
Avances et acomptes	110 861,18	-
<b>Sous total avances et acomptes</b>	<b>110 861,18</b>	<b>-</b>
Fournisseurs de biens et services	45 058,10	-
Fournisseurs d'immobilisation	2 148 027,34	1 816 354,37
<b>Sous total dettes fournisseurs</b>	<b>2 193 085,44</b>	<b>1 816 354,37</b>
Dettes de TVA	2 480,97	-
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	3 904,67	-
<b>Sous total dettes fiscales et sociales</b>	<b>6 385,64</b>	<b>-</b>
Charges à payer (*)	762 906,40	537 652,70
Autres créditeurs divers	-	-
<b>Sous total autres dettes</b>	<b>762 906,40</b>	<b>537 652,70</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>41 447 332,30</b>	<b>40 215 100,71</b>

(\*) Détails des charges à payer

Honoraires expertises	1 200,00	1 200
Honoraires AREIM SA	346 775,00	145 350
Intérêts comptes courants	412 531,40	385 289
Honoraires CAC	2 400,00	5 640
Divers	0,00	174
	<b>762 906,40</b>	<b>537 653</b>

#### **IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**

##### **1) Ventilation du chiffre d'affaires**

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2021	du 01/01/2020
	au 31/12/2021	au 31/12/2020
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	-	-
Loyers commerciaux	-	-
Loyers mixtes	-	-
Loyers professionnels	-	-
Loyers parkings	-	-
Revenus divers	58 641,30	-
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>58 641,30</b>	<b>-</b>

##### **2) Ventilation du résultat financier**

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2021	du 01/01/2020
	au 31/12/2021	au 31/12/2020
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-412 531,40	-385 288,70
Autres produits et charges financiers	-	-
<b>Résultat financier</b>	<b>-412 531,40</b>	<b>-385 288,70</b>

##### **3) Ventilation du résultat exceptionnel**

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2021	du 01/01/2020
	au 31/12/2021	au 31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	-1 500,00	-
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-	-
Plus et moins-values sur titres de participation	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-1 500,00</b>	<b>-</b>

## V - OPERATIONS AVEC DES ENTREPRISES LIEES / AVEC LIEN DE PARTICIPATION

(en Euros)			
Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2021
<b>Résultat d'exploitation</b>			
Honoraires de gestion		AREIM SA (*)	-530 000,00
<b>Résultat financiers</b>			
Intérêts sur Compte courant associé	ABEILLE VIE		-247 518,84
Intérêts sur Compte courant associé	ABEILLE IARD ET SANTE		-165 012,56
<b>Résultat exceptionnel</b>			
Néant			

(en Euros)			
Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2021
<b>Immobilisations corporelles et financières</b>			
Néant			
<b>Créances</b>			
Néant			
<b>Emprunt et dettes financières diverses</b>			
Compte courant	ABEILLE VIE		21 155 456,19
Compte courant	ABEILLE IARD ET SANTE		14 103 637,45
<b>Dettes</b>			
Charges à payer - Honoraires property et Asset management		AREIM SA (*)	346 775,00
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé	ABEILLE VIE		247 518,84
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé	ABEILLE IARD ET SANTE		165 012,56

(\*) Abeille Real Estate Investment Management SA

## VI - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

A la clôture de l'exercice, il n'existe aucune transaction avec les parties liées au sens du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 et à ses modifications homologuées et publiées ultérieurement

## VIII - AUTRES INFORMATIONS

### 1) Effectif

Néant

### 2) Engagements hors bilan

(en Euros)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Engagements reçus</b>		
Avals, Cautions, Garanties (*)	1 587 500	
Autres engagements reçus		
<b>Engagements donnés</b>		
Avals, Cautions, Garanties	-	
Autres engagements donnés	-	4 439 253
<b>Total</b>	-	-
Cautions bancaires reçues VALEO		

### 3) Honoraires commissaires aux comptes

Les honoraires CAC pour l'exercice s'élève à 5 668,80 euros TTC.

### 4) Régime fiscal

La SAS 100 COURCELLES est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale dont la société tête de groupe est Abeille Assurances.

### 5) Consolidation

La SAS 100 COURCELLES n'est pas incluse dans le périmètre de consolidation du groupe AEMA.

### 6) Evénements post-clôture

Néant.

**Rapport du Commissaire aux Comptes sur les  
Comptes annuels  
de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

**100 COURCELLES SAS**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2021)**



## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2021)**

A l'associé unique  
**100 COURCELLES SAS**  
24-26 RUE DE LA PÉPINIÈRE  
75008 PARIS

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 100 COURCELLES SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

---

PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

#### Estimations comptables

La note « 1) Immobilisations corporelles » de la partie « II - Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

### **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 les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle

estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les



éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

En application de la loi, nous vous signalons par ailleurs qu'en raison de la réception tardive de certains documents nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans les délais légaux.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2022

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

**100 COURCELLES SAS**  
**Société par actions simplifiée**  
**Au capital de 90 000 000 euros**  
**Siège social : 24/26 rue de la Pépinière – 75008 PARIS**  
**833 284 581 R.C.S. PARIS**

---

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**DU 15 AVRIL 2022**

\* \* \* \* \*

**Dépôt des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

Pour copie certifiée conforme

DocuSigned by:

*Benoit Pozzo di Borgo*

EA957DAA70F0453...

ABEILLE REAL ESTATE INVESTMENT  
MANAGEMENT  
représentée par  
Benoit POZZO di BORGO

**EXERCICE 2021**

*Président*

ABEILLE REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

***Commissaire aux comptes***

*PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT*

*Titulaire*

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire annuelle  
du 15 avril 2022

**100 COURCELLES SAS**  
Société par actions simplifiée  
Au capital de 90 000 000 euros  
Siège social : 24/26 rue de la Pépinière – 75008 PARIS  
833 284 581 R.C.S. PARIS

\* \* \*

**PROCES-VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**DU 15 AVRIL 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le vendredi quinze avril, à quinze heure trente,

Les actionnaires de la société 100 COURCELLES SAS, société par actions simplifiée, au capital de 90 000 000 euros divisé en 90 000 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées, se sont réunis en Assemblée générale ordinaire au siège social de la Société, sur convocation du Président.

Il est dressé une feuille de présence qui est signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance ; au regard de celle-ci,

- **ABEILLE IARD & SANTE** pour ..... 36 000 000 actions  
représentée par Christophe BOURNIT, Directeur général,

et

- **ABEILLE VIE** pour ..... 54 000 000 actions  
représentée par Serge DA MARIANA, Directeur général,

seuls associés, acceptant ces fonctions, sont appelés comme Scrutateurs.

Benoit POZZO DI BORGIO, représentant Abeille Real Estate Investment Management, préside l'Assemblée en sa qualité de Président de la Société.

Gladys LEBRUN est désignée comme Secrétaire.

Tous les associés ayant renoncé à se prévaloir des prescriptions statutaires en matière de formes et de délais de convocation, et la feuille de présence signée par tous les associés entrant en séance faisant ressortir que la totalité des actions est représentée, l'Assemblée peut valablement délibérer.

PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, Commissaire aux comptes, régulièrement convoqué, est absent et excusé.

DS  
BPDB

DS  
DM

DS  
DS

Le Président met à la disposition des membres de l'Assemblée les documents suivants :

1. La copie des lettres de convocation adressées aux Associés,
2. La copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes,
3. La feuille de présence signée des membres du bureau,
4. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
5. Le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
6. Le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées,
7. Le texte des projets de résolutions,
8. Les statuts sociaux.

Le Président déclare que tous les documents devant, d'après la législation, être communiqués aux associés, ont été tenus à leur disposition, au siège social, et que la Société a satisfait, dans les délais légaux, aux demandes d'envoi de documents dont elle a été saisie. L'Assemblée lui donne acte de sa déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels et des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Affectation du résultat.

Le Président donne lecture des rapports du Commissaire aux comptes, puis il ouvre la discussion. Personne ne demandant la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes :

#### **PREMIERE RESOLUTION :**

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

#### **DEUXIEME RESOLUTION :**

L'Assemblée générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit **1.964.978,17 €** dans sa totalité au compte de « report à nouveau ». Le compte « report à nouveau » s'élève, après affectation, à -5.782.776,58 euros.

Il est par ailleurs rappelé, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la création de la société en novembre 2017.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

DS  
BPDB

DS  
DM

DS  
DS

**TROISIEME RESOLUTION :**

L'Assemblée générale constate qu'aux termes du rapport spécial du Commissaire aux comptes, celui-ci n'a été avisé d'aucune convention nouvelle conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

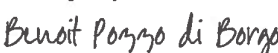
*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

\* \* \*

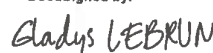
L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à seize heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par les membres du bureau.


Le Président,  
Abeille Real Estate Investment Management  
représenté par son Directeur général délégué  
Benoît POZZO DI BORGO

DocuSigned by:  
  
EA957DAA70F0453...

Le Secrétaire de séance  
Gladys LEBRUN

DocuSigned by:  
  
24EB752D19F94FF...

Abeille Vie  
Associé,  
représenté par son Directeur général  
Serge DA MARIANA

DocuSigned by:  
  
E597C4AD4B2C41A...

Abeille IARD & Santé,  
Associé,  
représenté par son Directeur général  
Christophe BOURNIT

DocuSigned by:  
  
075BC507D31E4EF...