

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 24/05/2023 sous le numéro de dépôt 23598

**COMPTES SOCIAUX  
EXERCICE 2022**

**100 COURCELLES SAS  
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE  
24-26, RUE DE LA PEPINIERE  
75008 PARIS**

Certifiés conformes par le Président

DocuSigned by:  
*Laurence DUMAS*  
3A56820A7450415...

OFI INVEST REAL ESTATE SAS  
Représentée par Laurence DUMAS

100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2022.12			2021.12	
	BRUT	Amortissements & Provisions	NET	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	668 587,57	22 789 820,47	23 158 452,59	
Installations techniques	7 217 971,71	654 561,27	6 563 410,44	6 924 309,02	
Autres Installations et Agencements	5 413 478,78	654 561,27	4 758 917,51	5 119 816,09	
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	
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	
Parts de sociétés immobilières	0,00		0,00	0,00	
(I) Total actif immobilisé	124 764 858,53	1 977 710,11	122 787 148,42	123 877 577,70	
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	119 367,46	0,00	119 367,46	3 932,57	
Créances fiscales et sociales	406 851,71	0,00	406 851,71	1 771 681,90	
Autres créances	2 198,62	0,00	2 198,62	10 953,24	
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00	
Disponibilités	2 212,25		2 212,25	410,31	
(II) Total actif circulant	530 630,04	0,00	530 630,04	1 786 978,02	
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	
TOTAL (I+II+III+IV+V)	125 295 488,57	1 977 710,11	123 317 778,46	125 664 555,72	

BILAN PASSIF	2022.12		2021.12	
	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	-5 782 776,58		-3 817 798,41	
Résultat de l'exercice	-2 216 900,04		-1 964 978,17	
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
(I) Total capitaux propres	82 000 323,38		84 217 233,42	
Provisions pour risques	0,00		0,00	0,00
Provisions pour charges	0,00		0,00	0,00
(II) Total provisions pour risques et charges	0,00		0,00	0,00
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses	38 412 625,04		38 374 093,64	0,00
Avances et acomptes	28 226,51		110 861,18	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	41 785,39		45 058,10	
Dettes fiscales et sociales	19 894,58		6 385,64	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 856 563,22		2 148 027,34	
Autres dettes	958 360,34		762 906,40	
(III) Total dettes	41 317 455,08		41 447 332,30	
Produits constatés d'avance (IV)	0,00		0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)	0,00		0,00	0,00
TOTAL (I+II+III+IV+V)	123 317 778,46		125 664 555,72	

**100 COURCELLES**

<b>Compte de résultat</b>	<b>Arrêté au 2022.12</b>	<b>Arrêté au 2021.12</b>
Chiffre d'affaires net	245 674,74	58 641,30
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	611 897,68	280 626,55
<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>	<b>857 572,42</b>	<b>339 267,85</b>
Achats et charges externes	850 755,37	994 649,53
Impôts, taxes et versements assimilés	333 741,67	8 282,67
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	1 090 429,28	887 280,83
Autres charges	0,80	1,59
<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>	<b>2 274 927,12</b>	<b>1 890 214,62</b>
<b>(I) Résultat d'exploitation (1-2)</b>	<b>-1 417 354,70</b>	<b>-1 550 946,77</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 & OPC	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	788 342,92	412 531,40
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	11 202,42	0,00
<b>Total des charges financières (6)</b>	<b>799 545,34</b>	<b>412 531,40</b>
<b>(II) Résultat financier (5-6)</b>	<b>-799 545,34</b>	<b>-412 531,40</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	0,00	1 500,00
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>0,00</b>	<b>1 500,00</b>
<b>(III) Résultat exceptionnel (7-8)</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 500,00</b>
Impôt sur les bénéfices (9)	0,00	0,00
<b>Total produits (1+3+5+7)</b>	<b>857 572,42</b>	<b>339 267,85</b>
<b>Total charges (2+4+6+8+9)</b>	<b>3 074 472,46</b>	<b>2 304 246,02</b>
<b>(Total produits-Total charges)</b>	<b>-2 216 900,04</b>	<b>-1 964 978,17</b>

**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX**  
**Exercice 2022**

**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 2021 au compte report à nouveau.

Le résultat de l'exercice 2022 affiche une perte de 2,22 M€ en 2022 contre 1,96 M€ en 2021.

La valorisation du projet de construction a été confiée à CBRE et s'élève à 210,4 M€ au 31 décembre 2022.

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

Les événements liés à la situation en Ukraine et aux conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie font l'objet d'un suivi attentif par l'ensemble des entités du groupe Aéma Groupe. Il n'a pas été identifié d'exposition significative sur la part du groupe tant sur les volets contractuels que financiers. L'exposition est également très faible vis-à-vis des pays frontaliers de l'Ukraine.

## **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 était en cours de production depuis 2018 et a été livré le 10/03/2021.

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

#### **1-1 Valeur au bilan**

Les immobilisations corporelles sont principalement composées d'immeubles et de terrains.

A la clôture de l'exercice, les immeubles locatifs sont présentés à leur valeur nette comptable ventilée par composant.

En application du règlement intérieur et conformément à la « grille composants » mise en œuvre à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2005, il est procédé à un amortissement linéaire à compter de leur date d'acquisition ou de livraison.

Les agencements et installations techniques suivent la répartition des lots techniques et du second œuvre de la grille de l'immeuble auquel ils sont rattachés. Il est également procédé à un amortissement linéaire à partir de leur date d'acquisition ou de livraison.

Grille des composants (applicable depuis le 1er Octobre 2005)

Typologie	Habitations et bureaux avant 1945		Habitations et Bureaux post 1945		Entrepôts & Locaux d'activité		Commerces		IGH	
Composants	Durée	Quote	Durée	Quote	Durée	Quote	Durée	Quote	Durée	Quote part
Gros œuvre	150	55%	100	45%	35	65%	70	45%	70	40%
Clos et couverts	40	20%	35	20%	35	15%	35	25%	30	15%
Lots techniques	20	15%	20	20%	20	15%	20	25%	25	30%
Second œuvre	15	10%	15	15%	10	5%	15	5%	15	15%
Terrains	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%

Le calcul de l'éventuelle dépréciation des actifs immobiliers est effectué par référence à la valeur nette comptable de chaque actif immobilier selon les modalités présentées infra (cf.§ 1.2).

Lors du renouvellement d'un composant, le coût de remplacement est inscrit à l'actif. En contrepartie, la valeur nette comptable du composant d'origine est passée en charge. La date de début d'amortissement correspond à la date de livraison du composant.

Dans le cas d'une restructuration de l'intégralité de l'immeuble, c'est la totalité du composant remplacé qui sera mis au rebut. Dans le cas d'une restructuration partielle, la valeur nette du composant remplacé sera déterminée en deux temps :

- la reconstitution de la valeur brute du composant remplacé est effectuée à partir de données techniques et fait référence à la valeur à neuf de ce même composant dans un immeuble de typologie identique à la typologie de l'immeuble restructuré.
- la reconstitution des amortissements pratiqués sur le composant remplacé est effectuée à partir de la valeur brute reconstituée et en fonction de la durée d'amortissement de l'immobilisation remplacée.

Dans le cas spécifique de la restructuration d'un lot dans un immeuble, le composant remplacé sera reconstitué à partir de la surface du lot restructuré en tenant compte, si cela est nécessaire, d'une quote-part de la surface des parties communes.

La date de sortie du composant remplacé correspond à sa date de destruction.

## **1.2 Evaluation des immeubles et dépréciation**

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), aucune dépréciation n'est constatée et une information afférente est fournie en annexe.

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.

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

## **3. Produits et charges**

L'ensemble des produits et charges est reconnu conformément au principe de séparation des exercices.

## **4. Travaux de réparation et de rénovation**

Les frais de gros entretien courant sont considérés comme des frais annuels et normaux pouvant être supportés par un seul exercice sans entraîner de distorsion importante dans les revenus.

Les travaux de rénovation qui ont pour effet d'accroître la valeur de l'immeuble sont portés en complément du prix de revient.

**III - NOTES SUR LE BILAN****1) Etat de l'actif immobilisé (valeurs brutes)**

Rubrique	(en Euros)			
	Valeur au 01/01/2022	Acquisitions	Cessions	Valeur au 31/12/2022
<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	-	-	-	0,00
<b>Sous total II</b>	124 764 858,53	-	-	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>	124 764 858,53	-	-	124 764 858,53



**2) Etat des amortissements**

<i>( en Euros )</i>				
Rubrique	Cumul au 31/12/2021	Dotations	Reprise	Cumul au 31/12/2022
<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	162 404		294 553
- Clos et Couvert	167 807	206 228	-	374 035
Installations Techniques				
- Lots Techniques	293 663	360 899	-	654 561
Autres Installations & Agencements				
- Second Œuvre	293 663	360 899	-	654 561
<b>Sous total constructions</b>	<b>887 281</b>	<b>1 090 429</b>	-	<b>1 977 710</b>
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations	-	-	-	-
<b>Sous total II</b>	<b>887 281</b>	<b>1 090 429</b>	-	<b>1 977 710</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>887 281</b>	<b>1 090 429</b>	-	<b>1 977 710</b>

**3) Etat des provisions**

<i>( en Euros )</i>				
Rubrique	Cumul au 31/12/2021	Dotations	Reprises	Cumul au 31/12/2022
<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>	-	-	-	-

Classification : Public

Classification: Interne

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

Catégorie d'actif	( en Euros )				
	Valeur nette après provisions au 31/12/2022	Valeur de de réalisation au 31/12/2022	+/- Value après provisions au 31/12/2022	+/- Value après provisions au 31/12/2021	Variation
<b>Immeubles détenus en direct</b>					
98-100, rue de Courcelles Paris 17	122 787 148,42	210 400 000,00	87 612 851,58	90 222 422,30	-2 609 570,72
<b>TOTAL</b>	<b>122 787 148,42</b>	<b>210 400 000,00</b>	<b>87 612 851,58</b>	<b>90 222 422,30</b>	<b>-2 609 570,72</b>

**5) Composition du capital social**

Au 31 décembre 2022 le capital social de la SAS 100 COURCELLES est composé de 90 000 000 actions d'une valeur nominale de 1 €uros. 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 2022)**

	SITUATION NETTE au 01/01/2022	Apport en numéraire	(en Euros) Affectation du résultat N-1 (*)			Résultat 2022	SITUATION NETTE au 31/12/2022
			Affectation à la réserve légale	Affectation au report à nouveau	Dividende		
Capital Social	90 000 000,00	-					90 000 000,00
Primes liées au capital							
Réserve légale							
Autres réserves							
Report à nouveau	-3 817 798,41			-1 964 978,17			-5 782 776,58
Résultat	-1 964 978,17			1 964 978,17		-2 216 900,04	-2 216 900,04
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>84 217 223,42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 216 900,04</b>	<b>82 000 323,38</b>

**7) Etat des créances et des dettes**

	<i>(en Euros)</i>	
<b>Créances</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Locataires	119 367,46	3 932,57
Provision sur locataires douteux	-	-
<b>Sous total locataires</b>	<b>119 367,46</b>	<b>3 932,57</b>
Créances de TVA	406 851,71	1 771 681,90
Autres créances fiscales et sociales	-	-
<b>Sous total créances fiscales et sociales</b>	<b>406 851,71</b>	<b>1 771 681,90</b>
Produits à recevoir	2 194,00	10 953,24
Autres créances groupe	4,62	-
<b>Sous total autres créances</b>	<b>2 198,62</b>	<b>10 953,24</b>
Banques	2 212,25	410,31
<b>Sous total disponibilités</b>	<b>2 212,25</b>	<b>410,31</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>530 630,04</b>	<b>1 786 978,02</b>

	<i>(en Euros)</i>	
<b>Dettes</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Comptes courants	38 412 625,04	38 374 093,64
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>38 412 625,04</b>	<b>38 374 093,64</b>
Avances et acomptes	28 226,51	110 861,18
<b>Sous total avances et acomptes</b>	<b>28 226,51</b>	<b>110 861,18</b>
Fournisseurs de biens et services	41 785,39	45 058,10
Fournisseurs d'immobilisation	1 856 563,22	2 148 027,34
<b>Sous total dettes fournisseurs</b>	<b>1 898 348,61</b>	<b>2 193 085,44</b>
Dettes de TVA	19 894,58	2 480,97
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	-	3 904,67
<b>Sous total dettes fiscales et sociales</b>	<b>19 894,58</b>	<b>6 385,64</b>
Charges à payer (*)	958 360,34	762 906,40
Autres créiteurs divers	-	-
<b>Sous total autres dettes</b>	<b>958 360,34</b>	<b>762 906,40</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>41 317 455,08</b>	<b>41 447 332,30</b>

(\*) Détails des charges à payer

Honoraires expertises	1 200,00	1 200
Honoraires AREIM SA	151 425,00	346 775
Intérêts comptes courants	788 342,92	412 531
Honoraires CAC	6 060,00	2 400
Intérêts Cashpool AAH 2022 (Rémunération depuis 15/09/2022)	11 202,42	0
CVAE	130,00	0
Divers	0,00	0
	<b>958 360,34</b>	<b>762 906</b>

**IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT****1) Ventilation du chiffre d'affaires**

	<i>(en Euros)</i>	
	<b>du 01/01/2022</b>	<b>du 01/01/2021</b>
	<b>au 31/12/2022</b>	<b>au 31/12/2021</b>
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	-	-
Loyers commerciaux	139 010,99	-
Loyers mixtes	-	-
Loyers professionnels	-	-
Loyers parkings	-	-
Revenus divers	106 663,75	58 641,30
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>245 674,74</b>	<b>58 641,30</b>

**2) Ventilation du résultat financier**

	<i>(en Euros)</i>	
	<b>du 01/01/2022</b>	<b>du 01/01/2021</b>
	<b>au 31/12/2022</b>	<b>au 31/12/2021</b>
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-788 342,92	-412 531,40
Autres produits et charges financiers	-11 202,42 -	
<b>Résultat financier</b>	<b>-799 545,34</b>	<b>-412 531,40</b>

**3) Ventilation du résultat exceptionnel**

	<i>(en Euros)</i>	
	<b>du 01/01/2022</b>	<b>du 01/01/2021</b>
	<b>au 31/12/2022</b>	<b>au 31/12/2021</b>
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>-</b>	<b>-1 500,00</b>

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

<i>(en Euros)</i>			
Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2022
<b>Résultat d'exploitation</b>			
Honoraires de gestion		OFI Invest Real Estate (ex AREIM SA)	-536 375,00
<b>Résultat financiers</b>			
Intérêts sur Compte courant associé	ABEILLE VIE		-473 005,75
Intérêts sur Compte courant associé	ABEILLE IARD ET SANTE		-315 337,17
<b>Résultat exceptionnel</b>			
Néant			

<i>(en Euros)</i>			
Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2022
<b>Immobilisations corporelles et financières</b>			
Néant			
<b>Créances</b>			
Néant			
<b>Emprunt et dettes financières diverses</b>			
Compte courant	ABEILLE VIE		21 402 975,03
Compte courant	ABEILLE IARD ET SANTE		14 268 650,01
<b>Dettes</b>			
Charges à payer - Honoraires property et Asset management	OFI Invest Real Estate (ex AREIM SA)		151 425,00
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé	ABEILLE VIE		473 005,75
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé	ABEILLE IARD ET SANTE		315 337,17

(\*) 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**

<i>( en Euros )</i>	31/12/2022	31/12/2021
<b>Engagements reçus</b>		
Avals, Cautions, Garanties (*)	1 655 838	1 587 500

Autres engagements reçus

**Engagements donnés**

Avals, Cautions, Garanties

-

Autres engagements donnés

-

-

Total

-

-

(\*) Caution bancaire reçue VALEO - 3 mois de loyer hors charges

**3) Honoraires commissaires aux comptes**

Les honoraires CAC pour l'exercice s'élève à 6 060,00 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.

## 100 COURCELLES SAS

Société par actions simplifiée au capital de 90 000 000 euros  
Siège social : 14, rue Roquépine – 75008 Paris  
833 284 581 RCS Paris  
(la « Société »)

---

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 12 AVRIL 2023

---

L'an deux mille vingt-trois, le douze avril, à quatorze heures,

Les associés de la société **100 COURCELLES SAS**, société par actions simplifiée au capital de 90 000 000 euros, dont le siège social est situé 14, rue Roquépine, 75008 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 833 284 581, se sont réunis en assemblée générale ordinaire annuelle, au siège social, sur convocation faite par le Président.

L'assemblée est présidée par OFI Invest Real Estate SAS, Président de la Société, représentée par Laurence DUMAS.

La feuille de présence est arrêtée et certifiée exacte par le Président qui constate que les associés présents ou représentés possèdent l'intégralité des actions formant le capital social et ayant droit de vote. En conséquence, l'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Sonia GASMI assume les fonctions de secrétaire de séance.

Le cabinet PricewaterhouseCoopers, Commissaire aux comptes titulaire de la Société, régulièrement convoqué est absent et excusé.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des associés :

- La copie des lettres de convocation adressées aux associés
- La copie de la lettre de convocation adressée au commissaire aux comptes
- La feuille de présence ;
- Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice écoulé ;
- Le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce
- Le texte des résolutions ;
- Les statuts de la Société.

Le Président déclare ensuite que les documents légaux prévus par la loi et les règlements ont été tenus à la disposition des associés dans les délais prescrits.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

DS  
UD

DS  
SG

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

- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ; quitus au président pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice écoulé ;
- Affectation du résultat ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes et approbation des conventions entrant dans le champ d'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire ;
- Pouvoirs pour formalités.

Le Président donne ensuite lecture des rapports du Commissaires aux comptes.

Aux termes de ces lectures, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le président de séance met successivement aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

\*\*\*

#### **PREMIERE RESOLUTION**

*(Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)*

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve ledit rapport et les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été présentés, se traduisant par une perte nette de -2 216 900,04 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'assemblée générale donne quitus entier et sans réserve au Président pour l'exercice de son mandat durant l'exercice écoulé.

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.***

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

*(Affectation du résultat)*

L'assemblée générale, décide d'affecter la totalité de la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit la somme de -2 216 900,04 euros au poste « report à nouveau » dont le solde débiteur s'élève désormais à la somme de -7 999 676,62 euros

L'assemblée générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices.

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.***

DS  
UD

DS  
SG



### **TROISIEME RESOLUTION**

*(Conventions visées par l'article L. 227-10 et suivant du Code de commerce)*

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 227-10 du Code de commerce, approuve les termes dudit rapport et prend acte qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.***

### **QUATRIEME RESOLUTION**

*(Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire)*

L'assemblée générale, constate que le mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit, Commissaire aux comptes titulaire de la Société arrive à échéance aux termes des présentes, décide de renouveler son mandat pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'assemblée générale, appelée à statuer, en 2029, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.***

### **CINQUIEME RESOLUTION**

*(Pouvoirs pour formalités)*

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir les formalités de publicité et autres qu'il appartiendra afférentes aux décisions ci-dessus adoptées.

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.***

\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à quatorze heures trente.

De tous ce que dessus il a été dressé, le présent procès-verbal qui après lecture a été signé par le Président et la secrétaire de séance.

**OFI INVEST REAL ESTATE SAS**


Président

Représentée par Laurence DUMAS

**Sonia GASMI**

Secrétaire de séance

DocuSigned by:  
  
3A56820A7450415...

DocuSigned by:  
  
F92C3E7092AD479...

**100 COURCELLES SAS**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2022)**



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2022)**

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 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**

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 1.2 « 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 le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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 7 avril 2023

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2022.12			2021.12
	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	668 587,57	22 789 820,47	23 158 452,59
Installations techniques	7 217 971,71	654 561,27	6 563 410,44	6 924 309,02
Autres Installations et Agencements	5 413 478,78	654 561,27	4 758 917,51	5 119 816,09
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
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
Parts de sociétés immobilières	0,00		0,00	0,00
(I) Total actif immobilisé	124 764 858,53	1 977 710,11	122 787 148,42	123 877 577,70
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	119 367,46	0,00	119 367,46	3 932,57
Créances fiscales et sociales	406 851,71	0,00	406 851,71	1 771 681,90
Autres créances	2 198,62	0,00	2 198,62	10 953,24
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	2 212,25		2 212,25	410,31
(II) Total actif circulant	530 630,04	0,00	530 630,04	1 786 978,02
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
TOTAL (I+II+III+IV+V)	125 295 488,57	1 977 710,11	123 317 778,46	125 664 555,72

BILAN PASSIF	2022.12	2021.12
	NET	NET
Capital social	90 000 000,00	90 000 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00	0,00
Réserves :		
Réserve légale	0,00	0,00
Réserves indisponibles	0,00	0,00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	0,00	0,00
Autres réserves	0,00	0,00
Report à nouveau	-5 782 776,58	-3 817 798,41
Résultat de l'exercice	-2 216 900,04	-1 964 978,17
Acomptes sur dividendes	0,00	0,00
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00
Subventions d'investissement	0,00	0,00
Provisions réglementées	0,00	0,00
(I) Total capitaux propres	82 000 323,38	84 217 223,42
Provisions pour risques	0,00	0,00
Provisions pour charges	0,00	0,00
(II) Total provisions pour risques et charges	0,00	0,00
Emprunts et dettes auprès des établissts de crédit	0,00	0,00
Emprunts et dettes financières diverses	38 412 625,04	38 374 093,64
Avances et acomptes	28 226,51	110 861,18
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	41 785,39	45 058,10
Dettes fiscales et sociales	19 894,58	6 385,64
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 856 563,22	2 148 027,34
Autres dettes	958 360,34	762 906,40
(III) Total dettes	41 317 455,08	41 447 332,30
Produits constatés d'avance (IV)	0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)	0,00	0,00
TOTAL (I+II+III+IV+V)	123 317 778,46	125 664 555,72

Compte de résultat	Arrêté au 2022.12	Arrêté au 2021.12
Chiffre d'affaires net	245 674,74	58 641,30
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	611 897,68	280 626,55
<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>	<b>857 572,42</b>	<b>339 267,85</b>
Achats et charges externes	850 755,37	994 649,53
Impôts, taxes et versements assimilés	333 741,67	8 282,67
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	1 090 429,28	887 280,83
Autres charges	0,80	1,59
<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>	<b>2 274 927,12</b>	<b>1 890 214,62</b>
<b>(I) Résultat d'exploitation (1-2)</b>	<b>-1 417 354,70</b>	<b>-1 550 946,77</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	788 342,92	412 531,40
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	11 202,42	0,00
<b>Total des charges financières (6)</b>	<b>799 545,34</b>	<b>412 531,40</b>
<b>(II) Résultat financier (5-6)</b>	<b>-799 545,34</b>	<b>-412 531,40</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	0,00	1 500,00
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>0,00</b>	<b>1 500,00</b>
<b>(III) Résultat exceptionnel (7-8)</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 500,00</b>
Impôt sur les bénéfices (9)	0,00	0,00
<b>Total produits (1+3+5+7)</b>	<b>857 572,42</b>	<b>339 267,85</b>
<b>Total charges (2+4+6+8+9)</b>	<b>3 074 472,46</b>	<b>2 304 246,02</b>
<b>(Total produits-Total charges)</b>	<b>-2 216 900,04</b>	<b>-1 964 978,17</b>



**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX**  
**Exercice 2022**

**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 2021 au compte report à nouveau.

Le résultat de l'exercice 2022 affiche une perte de 2,22 M€ en 2022 contre 1,96 M€ en 2021.

La valorisation du projet de construction a été confiée à CBRE et s'élève à 210,4 M€ au 31 décembre 2022.

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

Les événements liés à la situation en Ukraine et aux conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie font l'objet d'un suivi attentif par l'ensemble des entités du groupe Aéma Groupe. Il n'a pas été identifié d'exposition significative sur la part du groupe tant sur les volets contractuels que financiers. L'exposition est également très faible vis-à-vis des pays frontaliers de l'Ukraine.

## **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 était en cours de production depuis 2018 et a été livré le 10/03/2021.

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

#### **1-1 Valeur au bilan**

Les immobilisations corporelles sont principalement composées d'immeubles et de terrains.

A la clôture de l'exercice, les immeubles locatifs sont présentés à leur valeur nette comptable ventilée par composant.

En application du règlement intérieur et conformément à la « grille composants » mise en œuvre à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2005, il est procédé à un amortissement linéaire à compter de leur date d'acquisition ou de livraison.

Les agencements et installations techniques suivent la répartition des lots techniques et du second œuvre de la grille de l'immeuble auquel ils sont rattachés. Il est également procédé à un amortissement linéaire à partir de leur date d'acquisition ou de livraison.

Grille des composants (applicable depuis le 1er Octobre 2005)

Typologie	Habitations et bureaux avant 1945		Habitations et Bureaux post 1945		Entrepôts & Locaux d'activité		Commerces		IGH	
	Durée	Quote	Durée	Quote	Durée	Quote	Durée	Quote	Durée	Quote part
Gros œuvre	150	55%	100	45%	35	65%	70	45%	70	40%
Clos et couverts	40	20%	35	20%	35	15%	35	25%	30	15%
Lots techniques	20	15%	20	20%	20	15%	20	25%	25	30%
Second œuvre	15	10%	15	15%	10	5%	15	5%	15	15%
Terrains	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%

Le calcul de l'éventuelle dépréciation des actifs immobiliers est effectué par référence à la valeur nette comptable de chaque actif immobilier selon les modalités présentées infra (cf. § 1.2).

Lors du renouvellement d'un composant, le coût de remplacement est inscrit à l'actif. En contrepartie, la valeur nette comptable du composant d'origine est passée en charge. La date de début d'amortissement correspond à la date de livraison du composant.

Dans le cas d'une restructuration de l'intégralité de l'immeuble, c'est la totalité du composant remplacé qui sera mis au rebut. Dans le cas d'une restructuration partielle, la valeur nette du composant remplacé sera déterminée en deux temps :

- la reconstitution de la valeur brute du composant remplacé est effectuée à partir de données techniques et fait référence à la valeur à neuf de ce même composant dans un immeuble de typologie identique à la typologie de l'immeuble restructuré.
- la reconstitution des amortissements pratiqués sur le composant remplacé est effectuée à partir de la valeur brute reconstituée et en fonction de la durée d'amortissement de l'immobilisation remplacée.

Dans le cas spécifique de la restructuration d'un lot dans un immeuble, le composant remplacé sera reconstitué à partir de la surface du lot restructuré en tenant compte, si cela est nécessaire, d'une quote-part de la surface des parties communes.

La date de sortie du composant remplacé correspond à sa date de destruction.

## **1.2 Evaluation des immeubles et dépréciation**

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), aucune dépréciation n'est constatée et une information afférente est fournie en annexe.

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%

## **3. Produits et charges**

L'ensemble des produits et charges est reconnu conformément au principe de séparation des exercices.

## **4. Travaux de réparation et de rénovation**

Les frais de gros entretien courant sont considérés comme des frais annuels et normaux pouvant être supportés par un seul exercice sans entraîner de distorsion importante dans les revenus.

Les travaux de rénovation qui ont pour effet d'accroître la valeur de l'immeuble sont portés en complément du prix de revient.

### III - NOTES SUR LE BILAN

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

<i>(en Euros)</i>				
Rubrique	Valeur au 01/01/2022	Acquisitions	Cessions	Valeur au 31/12/2022
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>Sous total I</b>	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	<b>88 675 000,00</b>	-	-	<b>88 675 000,00</b>
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>	<b>36 089 858,53</b>	-	-	<b>36 089 858,53</b>
Immobilisations en cours	-	-	-	<b>0,00</b>
<b>Sous total II</b>	<b>124 764 858,53</b>	-	-	<b>124 764 858,53</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-	-	-
<b>Sous total III</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>124 764 858,53</b>	-	-	<b>124 764 858,53</b>

## 2) Etat des amortissements

( en Euros )

Rubrique	Cumul au 31/12/2021	Dotations	Reprise	Cumul au 31/12/2022
<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	162 404		294 553
- Clos et Couvert	167 807	206 228	-	374 035
Installations Techniques				
- Lots Techniques	293 663	360 899	-	654 561
Autres Installations & Agencements				
- Second Œuvre	293 663	360 899	-	654 561
<b>Sous total constructions</b>	<b>887 281</b>	<b>1 090 429</b>	-	<b>1 977 710</b>
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations	-	-	-	-
<b>Sous total II</b>	<b>887 281</b>	<b>1 090 429</b>	-	<b>1 977 710</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>887 281</b>	<b>1 090 429</b>	-	<b>1 977 710</b>

## 3) Etat des provisions

( en Euros )

Rubrique	Cumul au 31/12/2021	Dotations	Reprises	Cumul au 31/12/2022
<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

( en Euros )					
Catégorie d'actif	Valeur nette après provisions au 31/12/2022	Valeur de de réalisation au 31/12/2022	+/- Value après provisions au 31/12/2022	+/- Value après provisions au 31/12/2021	Variation
Immeubles détenus en direct					
98-100, rue de Courcelles Paris 17	122 787 148,42	210 400 000,00	87 612 851,58	90 222 422,30	-2 609 570,72
TOTAL	122 787 148,42	210 400 000,00	87 612 851,58	90 222 422,30	-2 609 570,72

5) Composition du capital social

Au 31 décembre 2022 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 2022)

( en Euros )							
	SITUATION NETTE  au 01/01/2022	Apport en numéraire	Affectation du résultat N-1 (*)			Résultat 2022	SITUATION NETTE  au 31/12/2022
			Affectation à la réserve légale	Affectation au repot à nouveau	Dividende		
Capital Social	90 000 000,00	-					90 000 000,00
Primes liées au capital							
Réserve légale							
Autres réserves							
Report à nouveau	-3 817 798,41			-1 964 978,17			-5 782 776,58
Résultat	-1 964 978,17			1 964 978,17		-2 216 900,04	-2 216 900,04
CAPITAUX PROPRES	84 217 223,42	-	-	-	-	-2 216 900,04	82 000 323,38

## 7) Etat des créances et des dettes

(en Euros)

Créances	31/12/2022	31/12/2021
Locataires	119 367,46	3 932,57
Provision sur locataires douteux	-	-
<b>Sous total locataires</b>	<b>119 367,46</b>	<b>3 932,57</b>
Créances de TVA	406 851,71	1 771 681,90
Autres créances fiscales et sociales	-	-
<b>Sous total créances fiscales et sociales</b>	<b>406 851,71</b>	<b>1 771 681,90</b>
Produits à recevoir	2 194,00	10 953,24
Autres créances groupe	4,62	-
<b>Sous total autres créances</b>	<b>2 198,62</b>	<b>10 953,24</b>
Banques	2 212,25	410,31
<b>Sous total disponibilités</b>	<b>2 212,25</b>	<b>410,31</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>530 630,04</b>	<b>1 786 978,02</b>

(en Euros)

Dettes	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Comptes courants	38 412 625,04	38 374 093,64
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>38 412 625,04</b>	<b>38 374 093,64</b>
Avances et acomptes	28 226,51	110 861,18
<b>Sous total avances et acomptes</b>	<b>28 226,51</b>	<b>110 861,18</b>
Fournisseurs de biens et services	41 785,39	45 058,10
Fournisseurs d'immobilisation	1 856 563,22	2 148 027,34
<b>Sous total dettes fournisseurs</b>	<b>1 898 348,61</b>	<b>2 193 085,44</b>
Dettes de TVA	19 894,58	2 480,97
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	-	3 904,67
<b>Sous total dettes fiscales et sociales</b>	<b>19 894,58</b>	<b>6 385,64</b>
Charges à payer (*)	958 360,34	762 906,40
Autres créditeurs divers	-	-
<b>Sous total autres dettes</b>	<b>958 360,34</b>	<b>762 906,40</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>41 317 455,08</b>	<b>41 447 332,30</b>

(\*) Détails des charges à payer

Honoraires expertises	1 200,00	1 200
Honoraires AREIM SA	151 425,00	346 775
Intérêts comptes courants	788 342,92	412 531
Honoraires CAC	6 060,00	2 400
Intérêts Cashpool AAH 2022 (Rémunération depuis 15/09/2022)	11 202,42	0
CVAE	130,00	0
Divers	0,00	0
	<b>958 360,34</b>	<b>762 906</b>

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

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

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2022	du 01/01/2021
	au 31/12/2022	au 31/12/2021
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	-	-
Loyers commerciaux	139 010,99	-
Loyers mixtes	-	-
Loyers professionnels	-	-
Loyers parkings	-	-
Revenus divers	106 663,75	58 641,30
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>245 674,74</b>	<b>58 641,30</b>

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

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2022	du 01/01/2021
	au 31/12/2022	au 31/12/2021
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-788 342,92	-412 531,40
Autres produits et charges financiers	-11 202,42	-
<b>Résultat financier</b>	<b>-799 545,34</b>	<b>-412 531,40</b>

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

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2022	du 01/01/2021
	au 31/12/2022	au 31/12/2021
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>-</b>	<b>-1 500,00</b>



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

<i>(en Euros)</i>			
Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2022
<b><u>Résultat d'exploitation</u></b>			
Honoraires de gestion		OFI Invest Real Estate (ex AREIM SA)	-536 375,00
<b><u>Résultat financiers</u></b>			
Intérêts sur Compte courant associé	ABEILLE VIE		-473 005,75
Intérêts sur Compte courant associé	ABEILLE IARD		
	ET SANTE		-315 337,17
<b><u>Résultat exceptionnel</u></b>			
Néant			

<i>(en Euros)</i>			
Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2022
<b><u>Immobilisations corporelles et financières</u></b>			
Néant			
<b><u>Créances</u></b>			
Néant			
<b><u>Emprunt et dettes financières diverses</u></b>			
Compte courant	ABEILLE VIE		21 402 975,03
	ABEILLE IARD		
Compte courant	ET SANTE		14 268 650,01
<b><u>Dettes</u></b>			
Charges à payer - Honoraires property et Asset management		OFI Invest Real Estate (ex AREIM SA)	151 425,00
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé	ABEILLE VIE		473 005,75
	ABEILLE IARD		
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé	ET SANTE		315 337,17

(\*) 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**

<i>( en Euros )</i>	31/12/2022	31/12/2021
Engagements reçus		
Avals, Cautions, Garanties (*)	1 655 838	1 587 500

Autres engagements reçus

---

**Engagements donnés**

Avals, Cautions, Garanties

-

Autres engagements donnés

-

-

---

Total

-

-

(\*) Caution bancaire reçue VALEO - 3 mois de loyer hors charges

**3) Honoraires commissaires aux comptes**

Les honoraires CAC pour l'exercice s'élève à 6 060,00 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.