

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 15/07/2024 - 98119 - 2017 B 25971 - 833 284 581 - 100 COURCELLES SAS

DP=2022.12

100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2023.12		2022.12	
	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	0,00		0,00	88 675 000,00
Constructions	0,00	0,00	0,00	22 789 820,47
Installations techniques	0,00	0,00	0,00	6 563 410,44
Autres Installations et Agencements	0,00	0,00	0,00	4 758 917,51
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
(I) Total actif immobilisé	0,00	0,00	0,00	122 787 148,42
Stocks et encours	0,00			
Avances et acomptes sur commandes	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Clients et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00	119 367,46
Créances fiscales et sociales	235 196,00	0,00	235 196,00	406 851,71
Autres créances	98 820 773,44	0,00	98 820 773,44	2 198,62
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Disponibilités	0,00		0,00	2 212,25
(II) Total actif circulant	99 055 969,44	0,00	99 055 969,44	530 630,04
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)	99 055 969,44	0,00	99 055 969,44	123 317 778,46
BILAN PASSIF	2023.12		2022.12	
	NET	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	-7 999 676,62			-5 782 776,58
Résultat de l'exercice	27 877 366,59			-2 216 900,04
Acomptes sur dividendes	-18 000 000,00			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	91 877 689,97		82 000 323,38	
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	56 971,22			0,00
Emprunts et dettes financières diverses	7 013 858,00			38 412 625,04
Avances et acomptes	0,00			28 226,51
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,00			41 785,39
Dettes fiscales et sociales	28 677,28			19 894,58
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				1 856 563,22
Autres dettes	78 772,97			958 360,34
(III) Total dettes	7 178 279,47		41 317 455,08	
Produits constatés d'avance (IV)	0,00			0,00
Ecart de conversion passif (V)	0,00			0,00
TOTAL (I+II+III+IV+V)	99 055 969,44		123 317 778,46	

Compte de résultat	Arrêté au 2023.12	Arrêté au 2022.12
Chiffre d'affaires net	1 429 736,97	245 674,74
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	9 285,99	611 897,68
Total des produits d'exploitation (1)	1 439 022,96	857 572,42
Achats et charges externes	1 512 035,73	850 755,37
Impôts, taxes et versements assimilés	322 997,00	333 741,67
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	866 368,47	1 090 429,28
Autres charges	184,96	0,80
Total des charges d'exploitation (2)	2 701 586,16	2 274 927,12
(I) Résultat d'exploitation (1-2)	-1 262 563,20	-1 417 354,70
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	1 054 184,63	0,00
Total des produits financiers (5)	1 054 184,63	0,00
Intérêts et charges assimilées	1 616 425,20	788 342,92
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	98 806,69	11 202,42
Total des charges financières (6)	1 715 231,89	799 545,34
(II) Résultat financier (5-6)	-661 047,26	-799 545,34
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	8 251,37	0,00
Produits exceptionnels sur opérations en capital	158 729 000,00	0,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
Total des produits exceptionnels (7)	158 737 251,37	0,00
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 636,37	0,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	121 920 779,95	0,00
Dotations aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Total des charges exceptionnelles (8)	121 922 416,32	0,00
(III) Résultat exceptionnel (7-8)	36 814 835,05	0,00
Impôt sur les bénéfices (9)	7 013 858,00	0,00
Total produits (1+3+5+7)	161 230 458,96	857 572,42
Total charges (2+4+6+8+9)	133 353 092,37	3 074 472,46
(Total produits-Total charges)	27 877 366,59	-2 216 900,04

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
Exercice 2023

100 COURCELLES
Société par Actions Simplifiée
14 rue Roquépine
75008 PARIS

I - PRESENTATION DE LA SOCIETE

La Société 100 Courcelles SAS est une société par actions simplifiée, dont l'objet exclusif est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Ce patrimoine pourra être détenu, soit directement sous forme d'immeubles, soit indirectement par l'intermédiaire de toute autres sociétés.

Le capital social est constitué de 90 000 000 actions détenues par Abeille IARD et Abeille VIE

II - FAITS MARQUANTS, PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

Le résultat de l'exercice 2023 présente un bénéfice de 27 877 366,59 Euros

A - FAITS MARQUANTS

1) Juridique

L'assemblée Générale du 12/04/2023 a décidé 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€ au compte report à nouveau.

L'assemblée Générale du 04/12/2023 a décidé de distribuer un acompte sur le résultat 2023 pour un montant de 18 000 000 euros

2) Acquisitions / Travaux de restructuration

Néant

3) Cessions Immeubles et Titres

Le 19 octobre 2023, la Société 100 Courcelles SAS a vendu l'immeuble "Cortis" situé 100 rue de Courcelles Paris 17ème à la SCI GPINVEST 24 au prix ferme et définitif de 158 729 000,00 euros.

B - 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^{er} janvier et finissant le 31 décembre.

1) Immeubles détenus en direct

1.1) Valeur au bilan

Les immobilisations corporelles sont constituées exclusivement d'immeubles détenus en direct, enregistrés pour leur prix d'acquisition et ventilés par composant en référence à la grille ci-dessous. La Société 100 Courcelles SAS a opté pour la comptabilisation en charges des frais d'acquisition des immeubles.

En application du règlement intérieur et conformément à la "grille composants" mise en œuvre à compter du 1er janvier 2005, il est procédé à un amortissement linéaire à compter de leur date d'acquisition.

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.

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 part	Durée	Quote part	Durée	Quote part	Durée	Quote part	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%

1.2) Renouvellement des composants

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.

1.3) Evaluation des actifs immobiliers et dépréciation

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

Lors de chaque clôture, la société apprécie s'il existe un indice de perte de valeur des actifs.

Une perte de valeur de l'actif immobilier de plus de 20% de sa valeur nette comptable constitue un indice de perte de valeur durable.

Pour les actifs destinés à être conservés, cela conduit la société à estimer une valeur recouvrable de l'actif immobilier concerné sur la base d'un test de dépréciation. Si cette perte de valeur est confirmée à horizon de détention du bien immobilier, une dépréciation est comptabilisée afin de ramener sa valeur comptable à la date de clôture à sa valeur recouvrable ou à sa valeur d'expertise si cette dernière est plus élevée.

La valeur recouvrable des placements immobiliers correspond à la valeur vénale projetée à l'horizon de détention tenant compte des avantages économiques futurs attendus.

Pour les placements qui ne sont pas destinés à être conservés, la valeur recouvrable sera la valeur vénale, telle qu'elle ressort de l'expertise ou de la promesse de vente. Toute perte de valeur identifiée fait systématiquement l'objet d'une dépréciation.

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.

3) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières sont enregistrées à leur coût d'acquisition, conformément à la méthode FIFO.

Les éventuelles provisions pour dépréciation sont déterminées par référence au cours de bourse pour les titres cotés, ou à la valeur vénale pour les autres titres.

4) 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%

5) Produits et charges

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

III - EVENEMENTS POST-CLOTURE

Néant.

IV - NOTES SUR LE BILAN

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

<i>(en Euros)</i>				
Rubrique	Valeur au 01/01/2023	Acquisitions	Cessions	Valeur au 31/12/2023
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Sous total I	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	88 675 000,00	0,00	88 675 000,00	-
Constructions				
- Gros œuvre	16 240 436,33	0,00	16 240 436,33	-
- Clos et couverts	7 217 971,71	0,00	7 217 971,71	-
- Lots Techniques	7 217 971,71	0,00	7 217 971,71	-
- Second Œuvre	5 413 478,78	0,00	5 413 478,78	-
Sous total constructions	36 089 858,53	-	36 089 858,53	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Sous total II	124 764 858,53	-	124 764 858,53	-
Immobilisations financières				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachés à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Dépôts et cautionnement	-	-	-	-
Sous total III	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	124 764 858,53	-	124 764 858,53	-

2) Etat des amortissements

<i>(en Euros)</i>				
Rubrique	Valeur au 01/01/2023	Dotations	Utilisations	Valeur au 31/12/2023
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Sous total I	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Constructions				
- Gros œuvre	294 552,57	129 033,60	423 586,17	-
- Clos et couverts	374 035,00	163 852,19	537 887,19	-
- Lots Techniques	654 561,27	286 741,34	941 302,61	-
- Second Œuvre	654 561,27	286 741,34	941 302,61	-
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	-
Sous total II	1 977 710,11	866 368,47	2 844 078,58	-
TOTAL GENERAL	1 977 710,11	866 368,47	2 844 078,58	-

3) Etat des provisions*(en Euros)*

Rubrique	Cumul au 01/01/2023	Dotations	Reprises		Cumul au 31/12/2023
			Non Utilisées	Utilisées	
Provision pour dépréciation					
- des immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
- des immobilisations corporelles					
. Terrains	-	-	-	-	-
. Constructions	-	-	-	-	-
- des immobilisations financières					
.Participations	-	-	-	-	-
.Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
- des comptes clients	-	-	-	-	-
Sous total I	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges					
Provision pour risque immobilier	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Sous total II	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	-	-	-	-

4) Plus et moins-values latentes sur actifs immobilisés

Catégorie d'actif	(en Euros)			
	Valeur nette après provisions au 31/12/2023	Valeur de réalisation au 31/12/2023	+/- Value après provisions au 31/12/2023	+/- Value après provisions au 31/12/2022
Immeubles détenus en direct				
98-100, rue de Courcelles Paris 17	-	-	-	87 612 851,58
				-87 612 851,58
TOTAL	-	-	-	87 612 851,58
				-87 612 851,58

5) Etat des créances et des dettes

(en Euros)

Créances	31/12/2023	31/12/2022
Locataires	-	119 367,46
Provision sur locataires douteux	-	-
Sous total locataires	-	119 367,46
Créances de TVA	235 196,00	406 851,71
Autres créances fiscales et sociales	-	-
Sous total créances fiscales et sociales	235 196,00	406 851,71
Produits à recevoir	98 820 773,44	2 194,00
Autres créances groupe	-	4,62
Sous total autres créances	98 820 773,44	2 198,62
Banques	-	2 212,25
Sous total disponibilités	-	2 212,25
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL GENERAL	99 055 969,44	530 630,04

Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	56 971,22	-
Comptes courants	7 013 858,00	38 412 625,04
Sous total dettes financières	7 070 829,22	38 412 625,04
Avances et acomptes	-	28 226,51
Sous total avances et acomptes	-	28 226,51
Fournisseurs de biens et services	-	41 785,39
Fournisseurs d'immobilisation	-	1 856 563,22
Sous total dettes fournisseurs	-	1 898 348,61
Dettes de TVA	26 064,00	19 894,58
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	2 613,28	-
Sous total dettes fiscales et sociales	28 677,28	19 894,58
Charges à payer (*)	15 513,98	958 360,34
Autres créditeurs divers	63 258,99	-
Sous total autres dettes	78 772,97	958 360,34
TOTAL GENERAL	7 178 279,47	41 317 455,08

(*) Détails des charges à payer

Honoraires expertises	0,00	1 200
Honoraires AREIM SA	0,00	151 425
Intérêts comptes courants	0,00	788 343
Honoraires CAC	5 692,00	6 060
Intérêts Cashpool AAH 2023	9 424,98	11 202
CVAE	397,00	130
Divers	0,00	0
	15 513,98	958 360

6) Composition du capital social

Au 31 décembre 2023 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	36 000 000
- Abeille Vie	54 000 000
	<hr/>
	90 000 000

7) Situation nette (avant affectation du résultat 2023)

	SITUATION NETTE au 01/01/2023	Apport en numéraire	Affectation du résultat N-1 (a)			Résultat 2023	Acompte sur dividendes 2023 (b)	SITUATION NETTE au 31/12/2023
			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	-5 782 776,58			-2 216 900,04				-7 999 676,62
Résultat	-2 216 900,04			2 216 900,04		27 877 366,59	-18 000 000,00	9 877 366,59
CAPITAUX PROPRES	82 000 323,38	-	-	-	-	27 877 366,59	-18 000 000,00	91 877 689,97

(a) PV AG 12/04/2023

(b) PV AG du 4/12/2023

V - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) Ventilation du chiffre d'affaires

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2023	du 01/01/2022
	au 31/12/2023	au 31/12/2022
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	1 241 067,69	-
Loyers commerciaux	117 768,89	139 010,99
Loyers mixtes	-	-
Loyers professionnels	-	-
Loyers parkings	-	-
Revenus divers	70 900,39	106 663,75
Chiffre d'affaires net	1 429 736,97	245 674,74

2) Ventilation du résultat financier

	du 01/01/2023	du 01/01/2022
	au 31/12/2023	au 31/12/2022
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-1 616 425,20	-788 342,92
Autres produits et charges financiers	955 377,94 -	-11 202,42
Résultat financier	-661 047,26	-799 545,34

3) Ventilation du résultat exceptionnel

	du 01/01/2023	du 01/01/2022
	au 31/12/2023	au 31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	8 251,37	-
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	-1 636,37	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	158 729 000,00	-
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-121 920 779,95	-
Plus et moins-values sur titres de participation	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-
Résultat exceptionnel	36 814 835,05	-

VI - OPERATIONS AVEC DES ENTREPRISES LIEES / AVEC LIEN DE PARTICIPATION

<i>(en Euros)</i>			
Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2023
<u>Résultat d'exploitation</u>			
Honoraires de gestion		OFI Invest Real Estate	-927 451,45
<u>Résultat financiers</u>			
Revenu du compte courant Abeille Assurances Holding	AAH		955 377,94
Intérêts sur Compte courant associé	Abeille VIE		-969 855,12
Intérêts sur Compte courant associé	Abeille IARD		-646 570,08
<u>Résultat exceptionnel</u>			
Néant			

<i>(en Euros)</i>			
Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2023
<u>Immobilisations corporelles et financières</u>			
Néant			
<u>Créances</u>			
Compte courant CASH Pool Abeille Assurances Holding	AAH (*)		97 750 000,00
Produits à recevoir - Intérêts sur CC Abeille Assurances F	AAH (*)		1 054 184,63
Produits à recevoir - Honoraires de gestion		OFI Invest Real Estate	9 270,06
<u>Emprunt et dettes financières diverses</u>			
Néant			
<u>Dettes</u>			
Compte courant Abeille Assurances Holding (IS Groupe)	AAH (*)		-7 013 858,00
Charges à payer - Interets CC Abeille Assurances Holding	AAH (*)		-9 424,98

(*) Abeille Assurances Holding

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

VII - AUTRES INFORMATIONS

1) Effectif

Néant

2) Engagements hors bilan

<i>(en Euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus		
Avals, Cautions, Garanties (*)	-	1 655 838
Autres engagements reçus		
Total des engagements reçus		
Engagements donnés		
Avals, Cautions, Garanties	-	-
Autres engagements donnés	-	-
Total des engagements donnés	-	-

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

3) Honoraires commissaires aux comptes

Néant

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.

100 COURCELLES SAS

Société par actions simplifiée au capital de 300 000 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 11 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt-quatre le onze avril, à quatorze heures trente,

Les Associés de la société **100 COURCELLES SAS**, société par actions simplifiée au capital de 300 000 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 Sébastien CHEMOUNY.

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.

Léila OUEDRAOGO 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 2023 ;
- 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.

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 2023 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ; 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 ;
- 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 2023)

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 2023 tels qu'ils lui ont été présentés, se traduisant par un bénéfice net de 27 877 366,59 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 du bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soit la somme de 27 877 366,59 euros minorée de l'acompte sur dividende d'un montant de 18 000 000 euros distribué par décision du Président en date du 15 décembre 2023, formant ainsi un résultat distribuable de 9 877 366,59 euros, ainsi qu'il suit :

- | | |
|-----------------------|----------------|
| • Au Report à nouveau | 7 999 676,62 € |
| • A la réserve légale | 30 000,00 € |

L'Assemblée Générale décide de distribuer le solde d'un montant de 1 847 689,97 €, sous forme de dividende mis en paiement dès ce jour, tel que suit :

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| - pour Abeille Vie | 1 108 613,98 € |
| - pour Abeille IARD & Santé | 739 075,99 € |

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

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

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

(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 quinze heures.

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

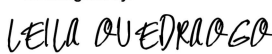
Représentée par Sébastien CHEMOUNY

Léila OUEDRAOGO

Secrétaire de séance

DocuSigned by:

85354034664A466...

DocuSigned by:

CD0135705E374A2...

100 COURCELLES SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2023)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'associé unique
100 COURCELLES SAS
14 RUE ROQUEPINE
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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, 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.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

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 11 avril 2024

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit