

## 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 »)

---

### EXTRAIT CERTIFIE CONFORME DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 18 JUIN 2025

---

[...]

- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ; 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.

[...]

### DEUXIEME RESOLUTION

*(Lecture du rapport du Président sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 ; lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ; approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus au Président)*

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 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, se traduisant par un bénéfice net de 1 382 881,25 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*

### TROISIEME RESOLUTION

*(Affectation du résultat)*

L'Assemblée Générale, décide d'affecter la totalité du bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit la somme de 1 382 881,25 euros, ainsi qu'il suit :

- Au titre de dividendes un montant de.....1 382 881,25 €

L'Assemblée générale décide que ce dividende de 1 382 881,25 euros, pourra être mis en paiement dès ce jour , tel que suit :

- pour Abeille Vie.....829 728,75 €
- pour Abeille IARD & Santé..... 553 152,5 €

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Nombre de parts	Dividende
2021	90 000 000	0 €
2022	90 000 000	0 €
2023	90 000 000	0,20 €

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

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

*(Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les 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*

#### **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*

#### **Pour extrait certifié conforme,**

Fait à Paris,  
Le 6/19/2025

Le Gérant,  
**OFI INVEST REAL ESTATE SAS**  
Représentée par Monsieur Sébastien CHEMOUNY

DocuSigned by:  
Sébastien CHEMOUNY  
85354034664A466...

## COURCELLES 12-2024-Etats\_Financiers\_V24M

**100 COURCELLES**

BILAN ACTIF	2024.12		2023.12	
	BRUT	Amortissements & Provisions	NET	NET
Capital souscrit non appelé	0,00		0,00	0,00
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	0,00		0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	0,00		0,00	0,00
Constructions	0,00	0,00	0,00	0,00
Installations techniques	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres Installations et Agencements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeuble et garage concédés	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliers et matériels	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances et acomptes sur immobilisations	0,00		0,00	0,00
<b>Immobilisations financières</b>				
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	0,00
<b>(I) Total actif immobilisé</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Stocks et encours	0,00		0,00	0,00
Avances et acomptes sur commandes	0,00		0,00	0,00
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances fiscales et sociales	0,00	0,00	0,00	235 196,00
Autres créances	1 803 004,04	0,00	1 803 004,04	98 820 773,44
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	158,21		158,21	0,00
<b>(II) Total actif circulant</b>	<b>1 803 162,25</b>	<b>0,00</b>	<b>1 803 162,25</b>	<b>99 055 969,44</b>
Charges constatées d'avance (III)	0,00		0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	0,00		0,00	0,00
Ecart de conversion actif (V)	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 803 162,25</b>	<b>0,00</b>	<b>1 803 162,25</b>	<b>99 055 969,44</b>

BILAN PASSIF	2024.12	2023.12
	NET	NET
Capital social	300 000,00	90 000 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00	0,00
<b>Réerves :</b>		
Réserve légale	30 000,00	0,00
Réerves indisponibles	0,00	0,00
Réerves statutaires ou contractuelles	0,00	0,00
Réerves réglementées	0,00	0,00
Autres réserves	0,00	0,00
Report à nouveau	0,00	-7 999 676,62
Résultat de l'exercice	1 382 881,25	27 877 366,59
Acomptes sur dividendes	0,00	-18 000 000,00
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00
Subventions d'investissement	0,00	0,00
Provisions réglementées	0,00	0,00
<b>(I) Total capitaux propres</b>	<b>1 712 881,25</b>	<b>91 877 689,97</b>
Provisions pour risques	0,00	0,00
Provisions pour charges	0,00	0,00
<b>(II) Total provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0,00	56 971,22
Emprunts et dettes financières diverses	0,00	7 013 858,00
Avances et acomptes	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 600,00	0,00
Dettes fiscales et sociales	0,00	28 677,28
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,00
Autres dettes	86 681,00	78 772,97
<b>(III) Total dettes</b>	<b>90 281,00</b>	<b>7 178 279,47</b>
Produits constatés d'avance (IV)	0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)	0,00	0,00
<b>TOTAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 803 162,25</b>	<b>99 055 969,44</b>

DocuSigned by:  
Sébastien CHEMOUNY  
85354034664A466...

<b>Compte de résultat</b>	<b>Arrêté au 2024.12</b>	<b>Arrêté au 2023.12</b>
Chiffre d'affaires net	0,00	1 429 736,97
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	0,51	9 285,99
<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>	<b>0,51</b>	<b>1 439 022,96</b>
Achats et charges externes	70 745,31	1 512 035,73
Impôts, taxes et versements assimilés	140,00	322 997,00
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	866 368,47
Autres charges	256,46	184,96
<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>	<b>71 141,77</b>	<b>2 701 586,16</b>
<b>(I) Résultat d'exploitation (1-2)</b>	<b>-71 141,26</b>	<b>-1 262 563,20</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	1 914 983,51	1 054 184,63
<b>Total des produits financiers (5)</b>	<b>1 914 983,51</b>	<b>1 054 184,63</b>
Intérêts et charges assimilées	0,00	1 616 425,20
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Autres charges financières	0,00	98 806,69
<b>Total des charges financières (6)</b>	<b>0,00</b>	<b>1 715 231,89</b>
<b>(II) Résultat financier (5-6)</b>	<b>1 914 983,51</b>	<b>-661 047,26</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,00	8 251,37
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0,00	158 729 000,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
<b>Total des produits exceptionnels (7)</b>	<b>0,00</b>	<b>158 737 251,37</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00	1 636,37
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,00	121 920 779,95
Dotations aux amortissements et provisions	0,00	0,00
<b>Total des charges exceptionnelles (8)</b>	<b>0,00</b>	<b>121 922 416,32</b>
<b>(III) Résultat exceptionnel (7-8)</b>	<b>0,00</b>	<b>36 814 835,05</b>
Impôt sur les bénéfices (9)	460 961,00	7 013 858,00
<b>Total produits (1+3+5+7)</b>	<b>1 914 984,02</b>	<b>161 230 458,96</b>
<b>Total charges (2+4+6+8+9)</b>	<b>532 102,77</b>	<b>133 353 092,37</b>
<b>(Total produits-Total charges)</b>	<b>1 382 881,25</b>	<b>27 877 366,59</b>

Certifié  
conforme

DocuSigned by:  
  
85354034664A466...

**100 COURCELLES SAS**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**



## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 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.

**100 COURCELLES SAS**

*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*

*Exercice clos le 31 décembre 2024 - Page 2*

---

**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.

**100 COURCELLES SAS**

*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*

*Exercice clos le 31 décembre 2024 - Page 3*

---

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2025

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

## COURCELLES 12-2024-Etats\_Financiers\_V24M

## BILAN

## 100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2024.12		2023.12	
	BRUT	Amortissements & Provisions	NET	NET
Capital souscrit non appelé	0,00		0,00	0,00
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	0,00		0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	0,00		0,00	0,00
Constructions	0,00	0,00	0,00	0,00
Installations techniques	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres Installations et Agencements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeuble et garage concédés	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliers et matériels	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances et acomptes sur immobilisations	0,00		0,00	0,00
<b>Immobilisations financières</b>				
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	0,00
<b>(I) Total actif immobilisé</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Stocks et encours	0,00		0,00	0,00
Avances et acomptes sur commandes	0,00		0,00	0,00
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances fiscales et sociales	0,00	0,00	0,00	235 196,00
Autres créances	1 803 004,04	0,00	1 803 004,04	98 820 773,44
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	158,21		158,21	0,00
<b>(II) Total actif circulant</b>	<b>1 803 162,25</b>	<b>0,00</b>	<b>1 803 162,25</b>	<b>99 055 969,44</b>
Charges constatées d'avance (III)	0,00		0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	0,00		0,00	0,00
Ecart de conversion actif (V)	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 803 162,25</b>	<b>0,00</b>	<b>1 803 162,25</b>	<b>99 055 969,44</b>

BILAN PASSIF	2024.12	2023.12
	NET	NET
Capital social	300 000,00	90 000 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00	0,00
<b>Réerves :</b>		
Réserve légale	30 000,00	0,00
Réerves indisponibles	0,00	0,00
Réerves statutaires ou contractuelles	0,00	0,00
Réerves réglementées	0,00	0,00
Autres réserves	0,00	0,00
Report à nouveau	0,00	-7 999 676,62
Résultat de l'exercice	1 382 881,25	27 877 366,59
Acomptes sur dividendes	0,00	-18 000 000,00
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00
Subventions d'investissement	0,00	0,00
Provisions réglementées	0,00	0,00
<b>(I) Total capitaux propres</b>	<b>1 712 881,25</b>	<b>91 877 689,97</b>
Provisions pour risques	0,00	0,00
Provisions pour charges	0,00	0,00
<b>(II) Total provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0,00	56 971,22
Emprunts et dettes financières diverses	0,00	7 013 858,00
Avances et acomptes	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 600,00	0,00
Dettes fiscales et sociales	0,00	28 677,28
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,00
Autres dettes	86 681,00	78 772,97
<b>(III) Total dettes</b>	<b>90 281,00</b>	<b>7 178 279,47</b>
Produits constatés d'avance (IV)	0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)	0,00	0,00
<b>TOTAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 803 162,25</b>	<b>99 055 969,44</b>

<b>Compte de résultat</b>	<b>Arrêté au 2024.12</b>	<b>Arrêté au 2023.12</b>
Chiffre d'affaires net	0,00	1 429 736,97
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	0,51	9 285,99
<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>	<b>0,51</b>	<b>1 439 022,96</b>
Achats et charges externes	70 745,31	1 512 035,73
Impôts, taxes et versements assimilés	140,00	322 997,00
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	866 368,47
Autres charges	256,46	184,96
<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>	<b>71 141,77</b>	<b>2 701 586,16</b>
<b>(I) Résultat d'exploitation (1-2)</b>	<b>-71 141,26</b>	<b>-1 262 563,20</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	1 914 983,51	1 054 184,63
<b>Total des produits financiers (5)</b>	<b>1 914 983,51</b>	<b>1 054 184,63</b>
Intérêts et charges assimilées	0,00	1 616 425,20
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Autres charges financières	0,00	98 806,69
<b>Total des charges financières (6)</b>	<b>0,00</b>	<b>1 715 231,89</b>
<b>(II) Résultat financier (5-6)</b>	<b>1 914 983,51</b>	<b>-661 047,26</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,00	8 251,37
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0,00	158 729 000,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
<b>Total des produits exceptionnels (7)</b>	<b>0,00</b>	<b>158 737 251,37</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00	1 636,37
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,00	121 920 779,95
Dotations aux amortissements et provisions	0,00	0,00
<b>Total des charges exceptionnelles (8)</b>	<b>0,00</b>	<b>121 922 416,32</b>
<b>(III) Résultat exceptionnel (7-8)</b>	<b>0,00</b>	<b>36 814 835,05</b>
Impôt sur les bénéfices (9)	460 961,00	7 013 858,00
<b>Total produits (1+3+5+7)</b>	<b>1 914 984,02</b>	<b>161 230 458,96</b>
<b>Total charges (2+4+6+8+9)</b>	<b>532 102,77</b>	<b>133 353 092,37</b>
<b>(Total produits-Total charges)</b>	<b>1 382 881,25</b>	<b>27 877 366,59</b>

## **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 300 000 actions détenues par Abeille IARD et Abeille VIE

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

Le résultat de l'exercice 2024 présente un bénéfice de 1 382 881,25 Euros contre 27 877 366,59 Euros en 2023.

### **A - FAITS MARQUANTS**

#### **1) Juridique**

L'assemblée générale du 11/04/2024 a décidé d'affecter la totalité du bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soit la somme de 27 877 366,59€ minorée de l'acompte sur dividende d'un montant de 18 000 000€ distribué par décision du président en date du 15 décembre 2023, formant ainsi un résultat distribuable de 9 877 366,59€.

L'affectation est répartie entre report à nouveau pour 7 999 676,62€, réserve légale pour 30 000€ et dividende pour 1 847 689,97€.

L'assemblée générale extraordinaire du 11/04/2024 a décidé d'une réduction de capital social non motivée par des pertes. Le capital social a été ramené d'un montant de 90 000 000 € à un montant de 300 000€, par voie d'annulation de 89 700 000 actions d'une valeur nominale de 1€ chacune et remboursement aux actionnaires d'une somme de 89 700 000€ à proportion de leur participation au capital.

#### **2) Acquisitions / Travaux de restructuration**

Néant

#### **3) Cessions Immeubles et Titres**

Néant

## **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<sup>er</sup> 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		Entrepots & Locaux d'activité		Commerces		IGH	
	Composants	Durée	Quote part	Durée	Quote part	Durée	Quote part	Durée	Quote part	Durée
<b>Gros œuvre</b>	150	55%	100	45%	35	65%	70	45%	70	40%
<b>Clos et couverts</b>	40	20%	35	20%	35	15%	35	25%	30	15%
<b>Lots techniques</b>	20	15%	20	20%	20	15%	20	25%	25	30%
<b>Second œuvre</b>	15	10%	15	15%	10	5%	15	5%	15	15%
<b>Terrains</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total (%)</b>	-	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

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 côtés, ou à la valeur vénale pour les autres titres.

### **4) Dépréciation des comptes locataires**

Les éventuelles dépréciations de créances clients sont constituées à la clôture de chaque exercice et sont déterminées, au cas par cas,

en prenant en compte l'ancienneté de la créance, le type de procédure engagée et son avancement, ainsi que les garanties obtenues.

Le calcul du montant de la provision se fait sur la base de l'arriéré net et selon les règles de provisionnement suivantes :

- Arriéré net sur locataires partis, locataires en contentieux : 100% ;
- Arriéré net sur locataire sans contentieux > 6 mois et < à 2 ans : 50% ;
- Arriéré net sur locataire sans contentieux > 2 ans : 100% ;
- Aucune provision appliquée sur les locataires internes du Groupe et les institutions publiques.

### **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)

Rubrique	Valeur au 01/01/2024	Acquisitions	Cessions	Valeur au 31/12/2024	(en euros)
<b>Immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-	
<b>Sous total I</b>	-	-	-	-	
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	0,00	0,00	0,00	-	
Constructions					
- Gros œuvre	0,00	0,00	0,00	-	
- Clos et couverts	0,00	0,00	0,00	-	
- Lots Techniques	0,00	0,00	0,00	-	
- Second Œuvre	0,00	0,00	0,00	-	
<b>Sous total constructions</b>	-	-	-	-	
Immobilisations en cours	-	-	-	-	
<b>Sous total II</b>	-	-	-	-	
<b>Immobilisations financières</b>					
Participations	-	-	-	-	
Créances rattachés à des participations	-	-	-	-	
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	
Dépôts et cautionnement	-	-	-	-	
<b>Sous total III</b>	-	-	-	-	
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	-	-	-	

### 2) Etat des amortissements

Rubrique	Valeur au 01/01/2024	Dotations	Utilisations	Valeur au 31/12/2024	(en euros)
<b>Immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-	
<b>Sous total I</b>	-	-	-	-	
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Constructions					
- Gros œuvre	0,00	0,00	0,00	-	
- Clos et couverts	0,00	0,00	0,00	-	
- Lots Techniques	0,00	0,00	0,00	-	
- Second Œuvre	0,00	0,00	0,00	-	
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	-	
<b>Sous total II</b>	-	-	-	-	
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	-	-	-	

**3) Etat des provisions**

Rubrique	Cumul au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Cumul au 31/12/2024
		Non Utilisées	Utilisées	
<b>Provision pour dépréciation</b>				
- des immobilisations incorporelles	-	-	-	-
- des immobilisations corporelles	-	-	-	-
. Terrains	-	-	-	-
. Constructions	-	-	-	-
- des immobilisations financières	-	-	-	-
.Participations	-	-	-	-
.Autres titres immobilisés	-	-	-	-
- des comptes clients	-	-	-	-
<b>Sous total I</b>	-	-	-	-
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provision pour risque immobilier	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Sous total II</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	-	-	-

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

Catégorie d'actif	Valeur nette après provisions au 31/12/2024	Valeur de réalisation au 31/12/2024	+/- Value après provisions au 31/12/2024	+/- Value après provisions au 31/12/2023	Variation (en euros)
<b>Immeubles détenus en direct</b> 98-100, rue de Courcelles Paris 17	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	-

**5) Etat des créances et des dettes**

	<i>(en euros)</i>	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Créances</b>		
Locataires	-	-
Provision sur locataires douteux	-	-
<b>Sous total locataires</b>	-	-
Créances de TVA	-	235 196,00
Autres créances fiscales et sociales	-	-
<b>Sous total créances fiscales et sociales</b>	-	<b>235 196,00</b>
Produits à recevoir	1 803 004,04	98 820 773,44
Autres créances groupe	-	-
<b>Sous total autres créances</b>	<b>1 803 004,04</b>	<b>98 820 773,44</b>
Banque	-	-
<b>Sous total disponibilités</b>	-	-
<b>Charges constatées d'avance</b>	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 803 004,04</b>	<b>99 055 969,44</b>
<b>Dettes</b>	31/12/2024	31/12/2024
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	56 971,22
Comptes courants	-	7 013 858,00
<b>Sous total dettes financières</b>	-	<b>7 070 829,22</b>
Avances et acomptes	-	-
<b>Sous total avances et acomptes</b>	-	-
Fournisseurs de biens et services	3 600,00	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-
<b>Sous total dettes fournisseurs</b>	<b>3 600,00</b>	-
Dettes de TVA	-	26 064,00
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	-	2 613,28
<b>Sous total dettes fiscales et sociales</b>	-	<b>28 677,28</b>
Dettes groupe (IS)	85 961,00	-
Charges à payer (*)	720,00	15 513,98
Autres créateurs divers	-	63 258,99
<b>Sous total autres dettes</b>	<b>86 681,00</b>	<b>78 772,97</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>90 281,00</b>	<b>7 178 279,47</b>
(*) <i>Détails des charges à payer</i>		
Honoraires expertises	0,00	0
Honoraires AREIM SA	0,00	0
Intérêts comptes courants	0,00	0
Honoraires CAC	720,00	5 692
Intérêts Cashpool AAH	0,00	9 425
CVAE	0,00	397
Divers	0,00	0
	720,00	15 514

En 2023, l'IS groupe était constaté dans la rubrique "Emprunt et Dettes Financières Diverses".  
A partir de 2024, cet IS Groupe est inscrit en "Autres Dettes".

## **6) Composition du capital social**

Au 31 décembre 2024 le capital social de la SAS 100 COURCELLES est composé de 300 000 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	120 000
- Abeille Vie	180 000
	<hr/> 300 000

## **7) Situation nette (avant affectation du résultat 2023)**

(en €uros)

	<b>SITUATION NETTE au 01/01/2024</b>	<b>Réduction de capital (c)</b>	<b>Affectation du résultat N-1 (a)</b>			<b>Résultat 2024</b>	<b>Acompte sur dividendes 2024 (b)</b>	<b>SITUATION NETTE au 31/12/2024</b>
			<b>Affectation à la réserve légale</b>	<b>Affectation au repot à nouveau</b>	<b>Dividende</b>			
Capital Social	90 000 000,00	-89 700 000,00						300 000,00
Primes liées au capital								-
Réserve légale			30 000,00					30 000,00
Autres réserves								-
Report à nouveau	-7 999 676,62			7 999 676,62				-
Résultat	9 877 366,59		-30 000,00	-7 999 676,62	-1 847 689,97	1 382 881,25	-	1 382 881,25
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>82 000 323,38</b>	<b>-89 700 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 847 689,97</b>	<b>1 382 881,25</b>	<b>-</b>	<b>1 712 881,25</b>

(a) PV AG 11/04/2024

(b) Néant

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

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

	<i>(en euros)</i>	
	du 01/01/2024 au 31/12/2024	du 01/01/2023 au 31/12/2023
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	-	1 241 067,69
Loyers commerciaux	-	117 768,89
Loyers mixtes	-	-
Loyers professionnels	-	-
Loyers parkings	-	-
Revenus divers	-	70 900,39
 <b>Chiffre d'affaires net</b>	 <b>Exer</b>	 <b>1 429 736,97</b>

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

	du 01/01/2024 au 31/12/2024	du 01/01/2023 au 31/12/2023
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-	-1 616 425,20
Autres produits et charges financiers	1 914 983,51	955 377,94
 <b>Résultat financier</b>	 <b>1 914 983,51</b>	 <b>-661 047,26</b>

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

	du 01/01/2024 au 31/12/2024	du 01/01/2023 au 31/12/2023
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	-	-
 <b>Résultat exceptionnel</b>	 <b>-</b>	 <b>36 814 835,05</b>

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

(en euros)

Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2024
--------------------	------------	---------------------------------	---------------

**Résultat d'exploitation**

Honoraires de gestion		OFI Invest Real Estate	-918,79
-----------------------	--	------------------------	---------

**Résultat financiers**

Revenu du compte courant Abeille Assurances Holding	AAH	1 914 983,51
Intérêts sur Compte courant associé	Abeille VIE	-
Intérêts sur Compte courant associé	Abeille IARD	-

**Résultat exceptionnel**

Néant

(en euros)

Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2024
-------	------------	---------------------------------	---------------

**Immobilisations corporelles et financières**

Néant

**Créances**

Compte courant CASH Pool Abeille Assurances Holding	AAH (*)	1 797 000,00
Produits à recevoir - Intérêts sur CC Abeille Assurances Holding	AAH (*)	6 004,04
Produits à recevoir - Honoraires de gestion		OFI Invest Real Estate

**Emprunt et dettes financières diverses**

Néant

**Dettes**

Compte courant Abeille Assurances Holding (IS Groupe)	AAH (*)	-85 961,00
Charges à payer - Interets CC Abeille Assurances Holding	AAH (*)	-

(\*) 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**

<b>( en Euros )</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Avals, Cautions, Garanties (*)	-	-
Autres engagements reçus		
<b>Total des engagements reçus</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Avals, Cautions, Garanties	-	-
Autres engagements donnés	-	-
<b>Total des engagements donnés</b>		

(\*) 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.