

Copie certifiée
conforme

DocuSigned by:
Sébastien CHEMOUNY
85354034664A466...

100 COURCELLES SAS

Société par actions simplifiée au capital de 300 000 euros
Siège social : 127-129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux
833 284 581 RCS Nanterre
(la « **Société** »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 26 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six le vingt six juin, à huit heures,

Les Associés de la société **100 COURCELLES SAS**, société par actions simplifiée au capital de 300 000 euros, dont le siège social est situé 127-129 Quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre 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, Président de la Société, représentée par Sébastien CHEMOUNY, (le « **Président** »).

Sont présents :

- **ABEILLE VIE**, société anonyme au capital de 1 205 528 532,67 euros dont le siège social est situé 70 avenue de l'Europe, 92270 Bois-Colombes et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 732 020 805, représentée par Denis BOURGEOIS, en sa qualité de Directeur Général,

Propriétaire de 180 000 actions,

- **ABEILLE IARD & SANTE**, société anonyme au capital de 344 822 425 euros dont le siège social est situé 13 Rue du Moulin Bailly, 92270 Bois-Colombes et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 306 522 665, représentée par Christian de BOISSIEU, en sa qualité de Directeur Général,

Propriétaire de 120 000 actions,

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.

Camille GALVAN assume les fonctions de Secrétaire de séance.

Le cabinet PricewaterhouseCoopers, Commissaire aux comptes 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 2025 ;
- 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 2025 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ; 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

(Lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ; approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 2025 tels qu'ils lui ont été présentés.

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 2025, soit la somme de 10 190,01 euros, au poste « report à nouveau », qui, après affectation, s'élèvera à 10 190,01 euros.

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
2022	90 000 000	0 €
2023	90 000 000	0,20 €
2024	90 000 000	0,015 €

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

TROISIEME 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 et décision à cet égard)

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 huit 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

Président

Représentée par Sébastien CHEMOUNY

Camille GALVAN

Secrétaire de séance

Copie certifiée
conforme

DocuSigned by:

Sébastien CHENOUY

85354034664A466...

100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2025.12			2024.12
	BRUT	Amortissements & Provisions	NET	NET
Capital souscrit non appelé (I)	0,00		0,00	0,00
Frais d'établissement (II)	0,00		0,00	0,00
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains	0,00		0,00	0,00
Constructions :	0,00	0,00	0,00	0,00
Gros oeuvre, Clos et Couverts	0,00	0,00	0,00	0,00
Lots techniques	0,00	0,00	0,00	0,00
Second oeuvre	0,00	0,00	0,00	0,00
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières ⁽¹⁾ :				
Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations financières	0,00		0,00	0,00
Total actif immobilisé (III)	0,00	0,00	0,00	0,00
⁽¹⁾ Dont à moins d'un an	-	-	-	-
Stocks et en-cours :				
Produits finis	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances ⁽²⁾ :				
Créances clients et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances fiscales et sociales	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	457 563,00	0,00	457 563,00	1 803 004,04
Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	1 200,45		1 200,45	158,21
Total actif circulant (IV)	458 763,45	0,00	458 763,45	1 803 162,25
Charges à répartir sur plusieurs exercices (V)	0,00		0,00	0,00
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VI)	0,00		0,00	0,00
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)	458 763,45	0,00	458 763,45	1 803 162,25
⁽²⁾ Dont à moins d'un an	457 563,00	-	457 563,00	1 803 004,04

BILAN PASSIF	2025.12	2024.12
	NET	NET
Capital social (dont versé : 300 000)	300 000,00	300 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00	0,00
Réserves :		
Réserve légale	30 000,00	30 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles	0,00	0,00
Réserves réglementées	0,00	0,00
Autres réserves	0,00	0,00
Report à nouveau	0,00	0,00
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	10 190,01	1 382 881,25
Acomptes sur dividendes	0,00	0,00
Subventions d'investissement	0,00	0,00
Provisions réglementées	0,00	0,00
Total des capitaux propres (I)	340 190,01	1 712 881,25
Provisions pour risques	0,00	0,00
Provisions pour charges	0,00	0,00
Total des provisions (II)	0,00	0,00
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0,00	0,00
Emprunts et dettes financières diverses (2)	114 000,00	85 961,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,00	3 600,00
Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,00
Autres dettes	4 573,44	720,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Total des dettes ⁽¹⁾ (III)	118 573,44	90 281,00
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0,00	0,00
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	458 763,45	1 803 162,25
⁽¹⁾ Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	118 573,44	90 281,00
⁽²⁾ Dont emprunts participatifs	-	-

100 COURCELLES

Compte de résultat	Arrêté au 2025.12	Arrêté au 2024.12
Produits d'exploitation :		
Montant net du chiffre d'affaires	0,00	0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,51
Total des produits d'exploitation (I)	0,00	0,51
Charges d'exploitation :		
Autres achats et charges externes (1)	9 141,28	70 745,31
Impôts, taxes et versements assimilés	477,00	140,00
Salaires	0,00	0,00
Cotisations sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et aux dépréciations :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	0,00	0,00
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0,00	0,00
Sur actif circulant : dotation aux dépréciations	0,00	0,00
Dotation aux provisions	0,00	0,00
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0,00	0,00
Autres charges	151,21	256,46
Total des charges d'exploitation (II)	9 769,49	71 141,77
⁽¹⁾ Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
1. Résultat d'exploitation (I-II)	-9 769,49	-71 141,26
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	0,00	0,00
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	0,00	0,00
Produits financiers :		
De participation (2)	0,00	0,00
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	0,00	0,00
Autres intérêts et produits assimilés (2)	23 480,51	1 914 983,51
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00
Différences positives de change	0,00	0,00
Produits des cessions d'immobilisations financières	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0,00	0,00
Total des produits financiers (V)	23 480,51	1 914 983,51
Charges financières :		
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Intérêts et charges assimilées (3)	124,01	0,00
Différences négatives de change	0,00	0,00
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0,00	0,00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0,00	0,00
Total des charges financières (VI)	124,01	0,00
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	23 356,50	1 914 983,51
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	13 587,01	1 843 842,25
Produits exceptionnels (VII)	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (VIII)	0,00	0,00
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	0,00	0,00
Impôt sur les bénéfices (IX)	3 397,00	460 961,00
Total produits (I+III+V+VII)	23 480,51	1 914 984,02
Total charges (II+IV+VI+VIII+IX)	13 290,50	532 102,77
BENEFICE OU PERTE	10 190,01	1 382 881,25
⁽²⁾ Dont produits concernant les entités liée	-	-
⁽³⁾ Dont intérêts concernant les entités liées	-	-



100 COURCELLES SAS

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

Aux associés

100 COURCELLES SAS

127/129 Quai du Président Roosevelt

92130 Issy-les-Moulineaux

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 100 COURCELLES SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

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

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

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 le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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.

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 10 juin 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2025.12			2024.12
	BRUT	Amortissements & Provisions	NET	NET
Capital souscrit non appelé (I)	0,00		0,00	0,00
Frais d'établissement (II)	0,00		0,00	0,00
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains	0,00		0,00	0,00
Constructions :	0,00	0,00	0,00	0,00
Gros oeuvre, Clos et Couverts	0,00	0,00	0,00	0,00
Lots techniques	0,00	0,00	0,00	0,00
Second oeuvre	0,00	0,00	0,00	0,00
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières ⁽¹⁾ :				
Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations financières	0,00		0,00	0,00
Total actif immobilisé (III)	0,00	0,00	0,00	0,00
⁽¹⁾ Dont à moins d'un an	-	-	-	-
Stocks et en-cours :				
Produits finis	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances ⁽²⁾ :				
Créances clients et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances fiscales et sociales	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	457 563,00	0,00	457 563,00	1 803 004,04
Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	1 200,45		1 200,45	158,21
Total actif circulant (IV)	458 763,45	0,00	458 763,45	1 803 162,25
Charges à répartir sur plusieurs exercices (V)	0,00		0,00	0,00
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VI)	0,00		0,00	0,00
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)	458 763,45	0,00	458 763,45	1 803 162,25
⁽²⁾ Dont à moins d'un an	457 563,00	-	457 563,00	1 803 004,04

BILAN PASSIF	2025.12	2024.12
	NET	NET
Capital social (dont versé : 300 000)	300 000,00	300 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00	0,00
Réserves :		
Réserve légale	30 000,00	30 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles	0,00	0,00
Réserves réglementées	0,00	0,00
Autres réserves	0,00	0,00
Report à nouveau	0,00	0,00
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	10 190,01	1 382 881,25
Acomptes sur dividendes	0,00	0,00
Subventions d'investissement	0,00	0,00
Provisions réglementées	0,00	0,00
Total des capitaux propres (I)	340 190,01	1 712 881,25
Provisions pour risques	0,00	0,00
Provisions pour charges	0,00	0,00
Total des provisions (II)	0,00	0,00
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0,00	0,00
Emprunts et dettes financières diverses (2)	114 000,00	85 961,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,00	3 600,00
Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,00
Autres dettes	4 573,44	720,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Total des dettes ⁽³⁾ (III)	118 573,44	90 281,00
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0,00	0,00
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	458 763,45	1 803 162,25
⁽¹⁾ Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	118 573,44	90 281,00
⁽²⁾ Dont emprunts participatifs	-	-

100 COURCELLES

Compte de résultat	Arrêté au 2025.12	Arrêté au 2024.12
Produits d'exploitation :		
Montant net du chiffre d'affaires	0,00	0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,51
Total des produits d'exploitation (I)	0,00	0,51
Charges d'exploitation :		
Autres achats et charges externes (1)	9 141,28	70 745,31
Impôts, taxes et versements assimilés	477,00	140,00
Salaires	0,00	0,00
Cotisations sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et aux dépréciations :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	0,00	0,00
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0,00	0,00
Sur actif circulant : dotation aux dépréciations	0,00	0,00
Dotation aux provisions	0,00	0,00
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0,00	0,00
Autres charges	151,21	256,46
Total des charges d'exploitation (II)	9 769,49	71 141,77
⁽¹⁾ Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
1. Résultat d'exploitation (I-II)	-9 769,49	-71 141,26
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	0,00	0,00
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	0,00	0,00
Produits financiers :		
De participation (2)	0,00	0,00
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	0,00	0,00
Autres intérêts et produits assimilés (2)	23 480,51	1 914 983,51
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00
Différences positives de change	0,00	0,00
Produits des cessions d'immobilisations financières	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0,00	0,00
Total des produits financiers (V)	23 480,51	1 914 983,51
Charges financières :		
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Intérêts et charges assimilées (3)	124,01	0,00
Différences négatives de change	0,00	0,00
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0,00	0,00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0,00	0,00
Total des charges financières (VI)	124,01	0,00
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	23 356,50	1 914 983,51
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	13 587,01	1 843 842,25
Produits exceptionnels (VII)	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (VIII)	0,00	0,00
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	0,00	0,00
Impôt sur les bénéfices (IX)	3 397,00	460 961,00
Total produits (I+III+V+VII)	23 480,51	1 914 984,02
Total charges (II+IV+VI+VIII+IX)	13 290,50	532 102,77
BENEFICE OU PERTE	10 190,01	1 382 881,25
⁽²⁾ Dont produits concernant les entités liée	-	-
⁽³⁾ Dont intérêts concernant les entités liées	-	-

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
Exercice 2025

100 COURCELLES
Société par Actions Simplifiée
127/129 Quai du Président Roosevelt
92130 Issy-Les-Moulineaux

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 2025 présente un bénéfice de 10 190,01 Euros contre 1 382 881,25 Euros en 2024.

A - FAITS MARQUANTS

1) Juridique

L'assemblée générale du 18/06/2025 a décidé de distribuer la totalité du bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2025, formant ainsi un résultat distribuable de 1 382 881,25€.

Le 1er juillet 2025, le siège social de la Société a été transféré du 14 rue Roquépine 75008 Paris au 127/129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-Les-Moulineaux.

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.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes généraux prévus par le règlement N° 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et homologué par arrêté du 26 décembre 2023 publié au Journal officiel du 30 décembre 2023. Ce règlement s'appliquant de manière obligatoire à compter des exercices ouverts au 1er janvier 2025.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- Image fidèle
- Comparabilité et continuité d'activité
- Régularité et sincérité
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Le total du bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est de 458 763,45 euros.

Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un résultat bénéficiaire de 10 190,01 euros.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

Changements comptables

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

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

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1er janvier 2025 sont les suivants :

- Les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- La notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :

a) les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement.

b) Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

A noter que l'application du règlement ANC n°2022-06 entraîne un changement de présentation des comptes courants d'associés et des intérêts courus non échus. Ces derniers sont classés sur l'exercice 2025 dans la catégorie des « Autres dettes » alors qu'on les retrouvait en « Emprunts et dettes financières divers » lors de l'exercice 2024.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés :

Changement de réglementation comptable			
Présentation du changement de réglementation comptable affectant l'entité	Rubriques des états financiers		
	Avant changement de réglementation	Après changement de réglementation	Au 31/12/2024
	Charges constatées d'avance (III) hors actif circulant	Charges constatées d'avance (III) intégrées à l'actif circulant	0,00
	Produits constatés d'avance (IV) hors total dettes	Produits constatés d'avance (IV) intégrées au total dettes	0,00

Evénements post-clôture

Tensions géopolitiques au Moyen-Orient

Depuis le 28 février 2026, la situation géopolitique au Moyen-Orient demeure marquée par des tensions persistantes, susceptibles d'entretenir un contexte d'incertitude sur les marchés économiques et financiers, notamment en matière d'évolution des prix de l'énergie et de volatilité des marchés.

À la date d'arrêté des comptes, ces événements sont considérés comme des événements postérieurs à la clôture. Le groupe suit attentivement l'évolution de la situation et ses éventuelles répercussions macroéconomiques et financières. Sur la base des informations disponibles à ce jour, aucun impact significatif sur la situation financière ou les résultats du groupe, ainsi qu'aucune exposition matérielle n'ont été identifiés.

1) Immobilisations corporelles

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

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 - NOTES SUR LE BILAN

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

(en Euros)

Situations et mouvements Rubriques	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations					
		Virements		Entrées			Par réévaluation
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations	
Immobilisations incorporelles Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes							
Sous total I	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles Terrains Constructions - Gros Œuvre parking - Gros Œuvre - Clos et Couvert Installations Techniques, matériel, outillage industriels - Lots Techniques Autres immobilisations corporelles - Second Œuvre Sous total constructions Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes							
Sous total II	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières Participations Créances rattachées à des participations Titres immobilisés de l'activité portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières							
Sous total III	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	-	-	-	-	-	-

(en Euros)

Situations et mouvements Rubriques	Diminutions						Montant brut à la clôture de l'exercice
	Virements		Sorties		Mises hors service	Par réévaluation	
	De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions			
Immobilisations incorporelles Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes							
Sous total I	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles Terrains Constructions - Gros Œuvre parking - Gros Œuvre - Clos et Couvert Installations Techniques, matériel, outillage industriels - Lots Techniques Autres immobilisations corporelles - Second Œuvre Sous total constructions Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes							
Sous total II	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières Participations Créances rattachées à des participations Titres immobilisés de l'activité portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières							
Sous total III	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	-	-	-	-	-	-

Etat des amortissements
(en Euros)

Situations et mouvements Rubriques	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice			
				Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes							
Total I	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles Terrains Constructions - Gros Œuvre parking - Gros Œuvre - Clos et Couvert Installations Techniques, matériel, outillage industriels - Lots Techniques Autres immobilisations corporelles - Second Œuvre Sous total constructions Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes							
Total II	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières Participations Créances rattachées à des participations Titres immobilisés de l'activité portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières							
Total III	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)	-	-	-	-	-	-	-

Situations et mouvements Rubriques	Diminutions			Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service	
Immobilisations incorporelles Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Total I	-	-	-	-
Immobilisations corporelles Terrains Constructions - Gros Œuvre parking - Gros Œuvre - Clos et Couvert Installations Techniques, matériel, outillage industriels - Lots Techniques Autres immobilisations corporelles - Second Œuvre Sous total constructions Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Total II	-	-	-	-
Immobilisations financières Participations Créances rattachées à des participations Titres immobilisés de l'activité portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières				
Total III	-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)	-	-	-	-

Tableau des dépréciations

(en Euros)

Situations et mouvements	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations: Dotations de l'exercice	Diminutions: Reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Rubriques				
Provision pour dépréciation				
- des immobilisations incorporelles				
- des immobilisations corporelles				
. Terrains				
. Constructions				
- des immobilisations financières				
. Participations				
- des Stocks et en-cours				
- 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	-	-	-	-

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.
Au 31 décembre 2025, 100 COURCELLES n'a pas de créances clients.

2) Variation des plus et moins-values latentes sur actifs immobiliers

(en Euros)

Catégorie d'actif	Valeur nette après provisions au 31/12/2025	Valeur de de réalisation au 31/12/2025	+/- Value après provisions au 31/12/2025	+/- Value après provisions au 31/12/2024	Variation
Immeubles détenus en direct	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-

La société 100 Courcelles SAS ne détient pas d'actif au 31 décembre 2025.

3) Etat des échéances des créances à la clôture de l'exercice

Etat des échéances des créances à la clôture de l'exercice			
Créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts (1) (2)	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-
Créances de l'actif circulant	457 563	457 563	-
Clients douteux ou litigieux		-	-
Autres créances clients		-	-
Créances représentées par des titres prêtés		-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux		-	-
- impôt sur les bénéfices		-	-
Etat et autres		-	-
- taxe sur la valeur ajoutée		-	-
collectivités		-	-
- autres impôts, taxes, versements assimilés		-	-
- divers		-	-
Groupe et associés (2)	457 563	457 563	-
Débiteurs divers (dont pension titres)		-	-
Charges constatées d'avance		-	-
TOTAL GENERAL	457 563	457 563	-
Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. (1) Montant : - prêts accordés en cours d'exercice - remboursements obtenus en cours d'exercice (2) Prêts et avances consentis aux associés			

Charges constatées d'avance

Néant.

Charges constatées d'avance	
Nature	Montant
TOTAL	-

4) Composition du capital social

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice						
Actions/Parts sociales	Valeur Nominale à l'ouverture de l'exercice	Nombre d'actions / parts sociales à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre d'actions / parts sociales à la clôture de l'exercice	Valeur Nominale à la clôture de l'exercice
- Abeille Vie	1,00	180 000	-	-	180 000	1,00
- Abeille IARD et Santé	1,00	120 000	-	-	120 000	1,00

Au 31 décembre 2025 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.

5) Variation des capitaux propres (avant affectation du résultat du 31-12-2025)

(en €uros)

	SITUATION NETTE au 01/01/2025	Réduction de capital (b)	Affectation du résultat N-1 (a)			Résultat 2025	Acompte sur dividendes 2024 (b)	SITUATION NETTE au 31/12/2025
			Affectation à la réserve légale	Affectation au report à nouveau	Dividende			
Capital Social	300 000,00							300 000,00
Primes liées au capital								-
Réserve légale	30 000,00							30 000,00
Autres réserves	-							-
Report à nouveau	-							-
Résultat	1 382 881,25				-1 382 881,25	10 190,01	-	10 190,01
CAPITAUX PROPRES	1 712 881,25	-	-	-	-1 382 881,25	10 190,01	-	340 190,01

(a) Distribution du bénéfice par décision de l'AGO du 18/06/2025.

(b) Néant

6) État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice				
Dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts et dettes assimilées	114 000,00	114 000,00	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		0,00	-	-
Dettes fiscales et sociales		0,00	-	-
Autres dettes	4 573,44	4 573,44	-	-
Produits constatés d'avance		0,00	-	-
TOTAL GENERAL	118 573,44	118 573,44	-	-

Les dettes au 31 décembre 2025 sont constituées :

- des dettes groupe Abeille Assurances Holding qui s'élèvent à 114 000 euros ;
- et de charges à payer de 4 573,44 euros.

Produits constatés d'avance

Néant.

Produits constatées d'avance	
Nature	Montant
TOTAL	-

IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) Ventilation du chiffre d'affaires

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/25 au 31/12/25	du 01/01/24 au 31/12/24
CA en France		
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	-	-
Loyers commerciaux	-	-
Loyers parkings	-	-
Loyers professionnels	-	-
Revenus divers	-	-
CA à l'étranger		
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	-	-
Loyers commerciaux	-	-
Loyers parkings	-	-
Loyers professionnels	-	-
Revenus divers	-	-
Chiffre d'affaires net	-	-

2) Produits à recevoir

Néant.

Produits à recevoir	
Nature	Montant
TOTAL	-

3) Charges à payer

Charges à payer	
Nature	Montant
Honoraires de gestion GIE	8,23
Intérêts Cashpooling AAH	124,01
Honoraires CAC	4 320,00
Autres dettes diverses	121,20
TOTAL	4 573,44

4) Honoraires des commissaires aux comptes

Au titre du contrôle légal des comptes, les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 4 320 € TTC.
(hors cotisation au titre du financement H3Cselon la loi du 30/12/2017)

Honoraires commissaires aux comptes	
	Commissaires aux comptes PWC
Honoraires afférents à la certification des comptes	4 320
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	-
TOTAL	4 320

5) Produits et charges exceptionnelles

Néant

6) Informations relatives à la fiscalité

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

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

(en €uros)

Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2025
Résultat d'exploitation			
Honoraires de gestion		OFI Invest Real Estate	-
Résultat financiers			
Revenu du compte courant Abeille Assurances Holding	AAH		23 480,51
Intérêts sur Compte courant associé	Abeille VIE		-
Intérêts sur Compte courant associé	Abeille IARD		-
Intérêts Cash pooling du compte courant Abeille Assurances Holding	AAH		-124,01
Résultat exceptionnel			
Néant			

(en €uros)

Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2025
Immobilisations corporelles et financières			
Néant			
Créances			
Compte courant Intégration fiscale Abeille Assurances Holding	AAH (*)		457 563,00
Produits à recevoir - Intérêts sur CC Abeille Assurances Holding	AAH (*)		-
Produits à recevoir - Honoraires de gestion		OFI Invest Real Estate	-
Emprunt et dettes financières diverses			
Néant			
Dettes			
Compte courant Abeille Assurances Holding	AAH (*)		-114 000,00
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

VI - AUTRES INFORMATIONS

1) Engagements hors bilan

(en €uros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements reçus		
Avals, Cautions, Garanties (*)	-	-
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

2) Autres opérations non inscrites au bilan

Effectif

Néant

3) Consolidation

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

VII- BILAN ET COMPTE DE RESULTAT 2024

100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2024.12			2023.12
	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	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
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	0,00
(I) Total actif immobilisé	0,00	0,00	0,00	0,00
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	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
(II) Total actif circulant	1 803 162,25	0,00	1 803 162,25	99 055 969,44
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)	1 803 162,25	0,00	1 803 162,25	99 055 969,44

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
Réserves :		
Réserve légale	30 000,00	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	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
(I) Total capitaux propres	1 712 881,25	91 877 689,97
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 étblissts 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
(III) Total dettes	90 281,00	7 178 279,47
Produits constatés d'avance (IV)	0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)	0,00	0,00
TOTAL (I+II+III+IV+V)	1 803 162,25	99 055 969,44

100 COURCELLES

Compte de résultat	Arrêté au 2024.12	Arrêté au 2023.12
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
Total des produits d'exploitation (1)	0,51	1 439 022,96
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
Total des charges d'exploitation (2)	71 141,77	2 701 586,16
(I) Résultat d'exploitation (1-2)	-71 141,26	-1 262 563,20
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
Total des produits financiers (5)	1 914 983,51	1 054 184,63
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
Total des charges financières (6)	0,00	1 715 231,89
(II) Résultat financier (5-6)	1 914 983,51	-661 047,26
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
Total des produits exceptionnels (7)	0,00	158 737 251,37
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
Total des charges exceptionnelles (8)	0,00	121 922 416,32
(III) Résultat exceptionnel (7-8)	0,00	36 814 835,05
Impôt sur les bénéfices (9)	460 961,00	7 013 858,00
Total produits (1+3+5+7)	1 914 984,02	161 230 458,96
Total charges (2+4+6+8+9)	532 102,77	133 353 092,37
(Total produits-Total charges)	1 382 881,25	27 877 366,59