

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2017 B 25971

Numéro SIREN : 833 284 581

Nom ou dénomination : 100 COURCELLES SAS

Ce dépôt a été enregistré le 24/07/2018 sous le numéro de dépôt 66922



20180669222017

DATE DEPOT : 24/07/2018

N° DE DEPOT : 66922

N° GESTION : 2017B25971

N° SIREN : 833284581

DENOMINATION : 100 COURCELLES SAS

ADRESSE : 24-26 rue de la Pépinière 75008 Paris

MILLESIME : 2017

COURCELLES - 31-12-2017

ACTIF	BRUT	31/12/2017	
		AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET
<b>Capital souscrit non appelé</b>	0,00		0,00
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains	0,00	0,00	0,00
Constructions	0,00	0,00	0,00
Installations Techniques	0,00	0,00	0,00
Autres Installations et Agencements	0,00	0,00	0,00
Parkings	0,00	0,00	0,00
Autres Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	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
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00
Prêts	0,00	0,00	0,00
Autres	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>Stocks et encours</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances</b>			
Clients et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00
Créances fiscales et sociales	600,00		600,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00
<b>Valcurs mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Disponibilités</b>	<b>10 000,00</b>		<b>10 000,00</b>
<b>(II) Total actif circulant</b>	<b>10 600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 600,00</b>
Charges constatées d'avance (III)	0,00		0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	0,00		0,00
<b>TOTAL (I+II+III+IV)</b>	<b>10 600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 600,00</b>

		31/12/2017
PASSIF		NET
Capital social		10 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		0,00
Ecart de réévaluation		0,00
 Réserves:		
Réserve légale		0,00
Réserves statutaires ou contractuelles		0,00
Réserves réglementées		0,00
Autres réserves		0,00
 Report à nouveau		0,00
Résultat de l'exercice		-3 000,00
Acomptes sur dividendes		0,00
 Subventions d'investissement		0,00
Provisions réglementées		0,00
 <b>(I) Total capitaux propres</b>		<b>7 000,00</b>
 Provisions pour risques		0,00
Provisions pour charges		0,00
 <b>(II) Total provisions pour risques et charges</b>		<b>0,00</b>
 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0,00
Emprunts et dettes financières diverses		0,00
Avances et acomptes		0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		0,00
Dettes fiscales et sociales		0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0,00
 Autres dettes		3 600,00
 <b>(III) Total dettes</b>		<b>3 600,00</b>
 Produits constatés d'avance (IV)		0,00
Ecart de conversion passif (V)		0,00
 <b>TOTAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>10 600,00</b>

COURCELLES - 31-12-2017

LIBELLES	EXERCICE 2017 31/12/2017
Chiffre d'affaires net	0,00
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00
Autres produits d'exploitation	0,00
<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>	<b>0,00</b>
Achats et charges externes	3 000,00
Impôts, taxes et versements assimilés	0,00
Salaires et traitements	0,00
Charges sociales	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00
Autres charges	0,00
<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>	<b>3 000,00</b>
<b>(I) Résultat d'exploitation (1-2)</b>	<b>-3 000,00</b>
<b>Quote-part de résultat faite en commun, produits (3)</b>	<b>0,00</b>
<b>Quote-part de résultat faite en commun, charges (4)</b>	<b>0,00</b>
Produits financiers des participations	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00
Autres intérêts et produits assimilés	0,00
<b>Total des produits financiers (5)</b>	<b>0,00</b>
Intérêts et charges assimilées	0,00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00
Autres charges financières	0,00
<b>Total des charges financières (6)</b>	<b>0,00</b>
<b>(II) Résultat financier (5-6)</b>	<b>0,00</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,00
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00
<b>Total des produits exceptionnels (7)</b>	<b>0,00</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,00
Dotations aux amortissements et provisions	0,00
<b>Total des charges exceptionnelles (8)</b>	<b>0,00</b>
<b>(III) Résultat exceptionnel (7-8)</b>	<b>0,00</b>
<b>Impôt sur les bénéfices (9)</b>	<b>0,00</b>
<b>Total produits (1+3+5+7)</b>	<b>0,00</b>
<b>Total charges (2+4+6+8+9)</b>	<b>3 000,00</b>
<b>BENEFICE OU PERTE (Total produits-Total charges)</b>	<b>-3 000,00</b>

**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX**  
**Exercice 2017**

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

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

La SAS 100 Courcelles est une société créée le 13/11/2017 avec un capital social de 10 000 €.

L'objet de la société est d'acquérir l'immeuble Courcelles en début d'année 2018, détenu actuellement par AVIVA ASSURANCES de le démolir et de reconstruire l'immeuble avec la création de surfaces nouvelles.

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

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

Le bilan et le compte de résultat sont établis suivant les normes, principes et méthodes comptables généralement admis en France, conformément au règlement du Comité de la réglementation comptable ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 et à ses modifications homologuées et publiées ultérieurement.

Conformément aux statuts, chaque exercice social a une durée de 12 mois commençant le 1<sup>er</sup> janvier et finissant le 31 décembre. Par exception, l'exercice 2017, premier exercice, a commencé le 13 novembre 2017 et s'est terminé le 31 décembre 2017.

4) Plus et moins-values latentes sur actifs immobilisés

Néant

5) Composition du capital social

Au 31 décembre 2017, le capital social de la SAS 100 COL'CELLES est composé de 10 000 actions d'une valeur nominale de 1 Euro. Il est entièrement libéré.

La répartition de ces actions s'analyse comme suit :

- SA Aviva Assurances	100%
<hr/>	

6) Situation nette (avant affectation du résultat 2017)

(en Euros)

	SITUATION NETTE au 01/01/2017	Apport en numéraire	Affectation du résultat N-1 (*)		
			Affectation à la réserve légale	Affectation au report à nouveau	Dividende
Capital Social		10 000,00			
Primes liées au capital					
Réserve légale					
Autres réserves					
Report à nouveau					
Résultat					
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>10 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	(en Euros)	
Créances	31/12/2017	31/12/2016
Locataires	-	-
Provision sur locataires douteux	-	-
<b>Sous total locataires</b>	-	-
Créances de TVA	600,00	-
Autres créances fiscales et sociales	-	-
<b>Sous total créances fiscales et sociales</b>	600,00	-
Produits à recevoir	-	-
Autres créances groupe	-	-
<b>Sous total autres créances</b>	-	-
Banques	10 000,00	-
<b>Sous total disponibilités</b>	10 000,00	-
Charges constatées d'avance	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 600,00</b>	-
Dettes	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Compte courant d'associés	-	-
<b>Sous total dettes financières</b>	-	-
Avances et acomptes	-	-
<b>Sous total avances et acomptes</b>	-	-
Fournisseurs de biens et services	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-
<b>Sous total dettes fournisseurs</b>	-	-
Dettes de TVA	-	-
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	-	-
<b>Sous total dettes fiscales et sociales</b>	-	-
Charges à payer (*)	3 600,00	-
Autres crééditeurs divers	-	-
<b>Sous total autres dettes</b>	3 600,00	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 600,00</b>	-

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

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

	<i>(en Euros)</i>	
	<b>du 01/01/2017</b>	<b>du 01/01/2016</b>
	<b>au 31/12/2017</b>	<b>au 31/12/2016</b>
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	-	-
Loyers commerciaux	-	-
Loyers mixtes	-	-
Loyers professionnels	-	-
Loyers parkings	-	-
Revenus divers	-	-
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	<i>(en Euros)</i>	
	<b>du 01/01/2017</b>	<b>du 01/01/2016</b>
	<b>au 31/12/2017</b>	<b>au 31/12/2016</b>
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-	-
Autres produits et charges financiers	-	-
<b>Résultat financier</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	<i>(en Euros)</i>	
	<b>du 01/01/2017</b>	<b>du 01/01/2016</b>
	<b>au 31/12/2017</b>	<b>au 31/12/2016</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-	-
Plus et moins-values sur titres de participation	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

			<i>(en Euros)</i>
Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2017
<b><u>Résultat d'exploitation</u></b>			
Néant			
<b><u>Résultat financiers</u></b>			
Néant			
<b><u>Résultat exceptionnel</u></b>			
Néant			

			<i>(en Euros)</i>
Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2017
<b><u>Immobilisations corporelles et financières</u></b>			
Néant			
<b><u>Crédits</u></b>			
Néant			
<b><u>Dettes</u></b>			
Néant			

(\*) Aviva Investor Real Estate France SA

## VI- TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

À la clôture de l'exercice, il n'existe aucune transaction avec les parties liées au sens du règlement ANC 2014-03.

## VII- AUTRES INFORMATIONS

### 1) Effectif

Néant

### 2) Engagements hors bilan

Néant

### 3) Honoraire commissaires aux comptes

Les honoraires CAC pour l'exercice s'élève à 3 600€ TTC.

### 4) Régime fiscal

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

### 5) Consolidation

La SAS 100 COURCELLES n'est pas incluse dans un périmètre de consolidation.

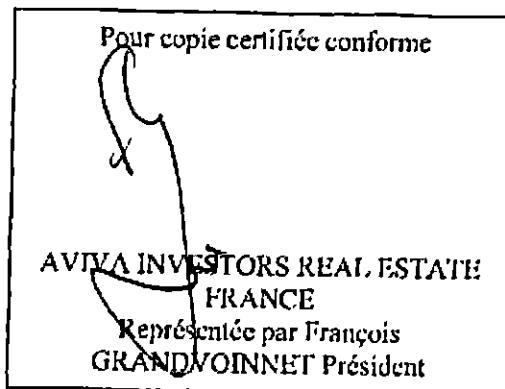
**100 COURCELLES SAS**  
Société par actions simplifiée  
Au capital de 90 000 000 euros  
Siège social : 24/26 rue de la Pépinière – 75008 PARIS

---

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 8 JUIN 2018**

\*\*\*\*\*

**Dépôt des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017**



**EXERCICE 2017**

Classification: Publique

*Président*

*AVIVA INVESTORS REAL ESTATE France,  
représentée par François GRANDVOINNET*

**Commissaire aux comptes**

*PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT*

*Titulaire*

**Classification: Publique**

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

**EXTRAIT DU RAPPORT DE LA GERANCE  
SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 8 JUIN 2018**

.../...

---

**ACTIVITE ET RESULTATS DE L'EXERCICE 2017**

Les charges d'exploitation s'élèvent à 3.000 euros, il s'agit d'honoraires réglés aux commissaires aux comptes.  
Le résultat d'exploitation est par conséquent une perte de 3.000 euros au 31/12/2017.  
Le résultat financier est nul.  
En conséquence, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 se soldent par une perte de 3.000 euros.

.../...

---

(Fin de l'extrait)

**Extrait du procès-verbal de l'assemblée  
générale ordinaire annuelle du 8 juin 2018  
Résolution votée et approuvée d'affectation du  
résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

**Classification: Publique**

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

\* \* \*

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**DU 8 JUIN 2018**

L'an deux mille dix-huit  
et le vendredi huit juin,  
à dix-sept heures,

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

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

- **AVIVA ASSURANCES** pour 36 000 000 actions représentée par Susan PENWARDEN, Directeur général,
- et
- **AVIVA VIE** pour 54 000 000 actions représentée par Claude SARROIS, Directeur général délégué,

seules associées, acceptant ces fonctions, sont appelées comme Scrutateurs.

François GRANDVOINNET, représentant Aviva Investors Real Estate France SA, préside l'Assemblée en sa qualité de Président de la Société ; Caroline RICHON est désignée comme Secrétaire.

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

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

Le Président dépose sur le bureau et présente à l'Assemblée :

1. La copie des lettres de convocation adressées aux associés,
2. La copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes,
3. La feuille de présence signée des membres du bureau,

Classification: Publique

- 4. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017,**
- 5. Le rapport de gestion du Président,**
- 6. Le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,**
- 7. Le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées,**
- 8. Le texte des projets de résolutions,**
- 9. Les statuts sociaux.**

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

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

- (...)
- Affectation du résultat.
- (...)

---

#### **TROISIEME RESOLUTION :**

L'Assemblée générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soit 3 000 euros, dans sa totalité au compte de « report à nouveau ».

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

---

(Fin de l'extrait)

COURCELLES - 31-12-2017

ACTIF	BRUT	31/12/2017	
		AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET
<b>Capital souscrit non appelé</b>	0,00		0,00
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains	0,00	0,00	0,00
Constructions	0,00	0,00	0,00
Installations Techniques	0,00	0,00	0,00
Autres Installations et Agencements	0,00	0,00	0,00
Parkings	0,00	0,00	0,00
Autres Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	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
Crédences rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00
Prêts	0,00	0,00	0,00
Autres	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>Stocks et encours</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Crédences</b>			
Clients et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00
Crédences fiscales et sociales	600,00		600,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
Disponibilités	10 000,00		10 000,00
<b>(II) Total actif circulant</b>	<b>10 600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 600,00</b>
Charges constatées d'avance (III)	0,00		0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	0,00		0,00
<b>TOTAL (I+II+III+IV)</b>	<b>10 600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 600,00</b>

		31/12/2017
PASSIF	NET	
Capital social	10 000,00	
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0,00	
Ecart de réévaluation	0,00	
Réserves:		
Réserve légale	0,00	
Réserves statutaires ou contractuelles	0,00	
Réserves réglementées	0,00	
Autres réserves	0,00	
Report à nouveau	0,00	
Résultat de l'exercice	-3 000,00	
Acomptes sur dividendes	0,00	
Subventions d'investissement	0,00	
Provisions réglementées	0,00	
<b>(I) Total capitaux propres</b>	<b>7 000,00</b>	
Provisions pour risques	0,00	
Provisions pour charges	0,00	
<b>(II) Total provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0,00	
Emprunts et dettes financières diverses	0,00	
Avances et acomptes	0,00	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,00	
Dettes fiscales et sociales	0,00	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	
Autres dettes	3 600,00	
<b>(III) Total dettes</b>	<b>3 600,00</b>	
Produits constatés d'avance (IV)	0,00	
Ecart de conversion passif (V)	0,00	
<b>TOTAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>10 600,00</b>	

COURCELLES - 31-12-2017

LIBELLÉS	EXERCICE 2017 31/12/2017
Chiffre d'affaires net	0,00
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00
Autres produits d'exploitation	0,00
<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>	<b>0,00</b>
Achats et charges externes	3 000,00
Impôts, taxes et versements assimilés	0,00
Salaire et traitements	0,00
Charges sociales	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00
Autres charges	0,00
<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>	<b>3 000,00</b>
<b>(I) Résultat d'exploitation (1-2)</b>	<b>-3 000,00</b>
Quote-part de résultat soit en commun, produits (3)	0,00
Quote-part de résultat soit en commun, charges (4)	0,00
Produits financiers des participations	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00
Autres intérêts et produits assimilés	0,00
<b>Total des produits financiers (5)</b>	<b>0,00</b>
Intérêts et charges assimilées	0,00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00
Autres charges financières	0,00
<b>Total des charges financières (6)</b>	<b>0,00</b>
<b>(II) Résultat financier (5-6)</b>	<b>0,00</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,00
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00
<b>Total des produits exceptionnels (7)</b>	<b>0,00</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,00
Dotations aux amortissements et provisions	0,00
<b>Total des charges exceptionnelles (8)</b>	<b>0,00</b>
<b>(III) Résultat exceptionnel (7-8)</b>	<b>0,00</b>
Impôt sur les bénéfices (9)	0,00
<b>Total produits (1+3+5+7)</b>	<b>0,00</b>
<b>Total charges (2+4+6+8+9)</b>	<b>3 000,00</b>
<b>BÉNÉFICE OU Perte (Total produits-Total charges)</b>	<b>-3 000,00</b>

**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX**  
**Exercice 2017**

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

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

La SAS 100 Courcelles est une société créée le 13/11/2017 avec un capital social de 10 000 €.

L'objet de la société est d'acquérir l'immeuble Courcelles en début d'année 2018, détenus actuellement par AVIVA ASSURANCES de le démolir et de reconstruire l'immeuble avec la création de surfaces nouvelles.

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

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

Le bilan et le compte de résultat sont établis suivant les normes, principes et méthodes comptables généralement admis en France, conformément au règlement du Comité de la réglementation comptable ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 et à ses modifications homologuées et publiées ultérieurement.

Conformément aux statuts, chaque exercice social a une durée de 12 mois commençant le 1<sup>er</sup> janvier et finissant le 31 décembre. Par exception, l'exercice 2017, premier exercice, a commencé le 13 novembre 2017 et s'est terminé le 31 décembre 2017.

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

Néant

#### 5) Composition du capital social

Au 31 décembre 2017, le capital social de la SAS 100 COURCFLU ES est composé de 10 000 actions d'une valeur nominale de 1 Euro. Il est entièrement libéré.

La répartition de ces actifs est analysée comme suit :

-S1 Ariva Assurances	100%
	100%

#### 6) Situation nette faisant affectation du résultat 2017

(en Euros)

	SITUATION NETTE au 01/01/2017	Apport en numéraire	Affectation du résultat N.F (*)		
			Affectation à la réserve légale	Affectation au report à nouveau	Dividende
Capital Social		10 000,00			
Primes liées au capital					
Réserve légale					
Autres réserves					
Report à nouveau					
Résultat					
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>10 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	<i>(en Euros)</i>	
Créances	31/12/2017	31/12/2016
Locataires	-	-
Provision sur locataires douteux	-	-
<b>Sous total locataires</b>	-	-
Créances de TVA	600,00	-
Autres créances fiscales et sociales	-	-
<b>Sous total créances fiscales et sociales</b>	600,00	-
Produits à recevoir	-	-
Autres créances groupe	-	-
<b>Sous total autres créances</b>	-	-
Banques	10 000,00	-
<b>Sous total disponibilités</b>	10 000,00	-
Charges constatées d'avance	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 600,00</b>	-
Dettes	<i>(en Euros)</i>	
Dettes	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Compte courant d'associés	-	-
<b>Sous total dettes financières</b>	-	-
Avances et acomptes	-	-
<b>Sous total avances et acomptes</b>	-	-
Fournisseurs de biens et services	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-
<b>Sous total dettes fournisseurs</b>	-	-
Dettes de TVA	-	-
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	-	-
<b>Sous total dettes fiscales et sociales</b>	-	-
Charges à payer (*)	3 600,00	-
Autres crébiteurs divers	-	-
<b>Sous total autres dettes</b>	3 600,00	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 600,00</b>	-

## IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 1) Ventilation du chiffre d'affaires

	(en Euros)	
	du 01/01/2017 au 31/12/2017	du 01/01/2016 au 31/12/2016
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	-	-
Loyers commerciaux	-	-
Loyers mixtes	-	-
Loyers professionnels	-	-
Loyers parkings	-	-
Revenus divers	-	-
 <b>Chiffre d'affaires net</b>	 -	 -

### 2) Ventilation du résultat financier

	(en Euros)	
	du 01/01/2017 au 31/12/2017	du 01/01/2016 au 31/12/2016
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-	-
Autres produits et charges financiers	-	-
 <b>Résultat financier</b>	 -	 -

### 3) Ventilation du résultat exceptionnel

	(en Euros)	
	du 01/01/2017 au 31/12/2017	du 01/01/2016 au 31/12/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-	-
Plus et moins-values sur titres de participation	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-
 <b>Résultat exceptionnel</b>	 -	 -

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

	(en Euros)		
Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2017
<b>Résultat d'exploitation</b>			
Néant			
<b>Résultat financiers</b>			
Néant			
<b>Résultat exceptionnel</b>			
Néant			

	(en Euros)		
Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2017
<b>Immobilisations corporelles et financières</b>			
Néant			
<b>Crédits</b>			
Néant			
<b>Dettes</b>			
Néant			

(\*) Aviva Investor Real Estate France SA

## VI - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

A la clôture de l'exercice, il n'existe aucune transaction avec les parties liées au sens du règlement ANC 2014-03.

## VII- AUTRES INFORMATIONS

### 1) Effectif

Néant

### 2) Engagements hors bilan

Néant

### 3) Honoraires commissaires aux comptes

Les honoraires CAC pour l'exercice s'élevé à 3 600€ TTC.

### 4) Régime fiscal

La SAS 100 COURCHELLES est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale dont la société tête de groupe est Aviva France.

### 5) Consolidation

La SAS 100 COURCHELLES n'est pas incluse dans un périmètre de consolidation.



## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice d'une durée de deux mois clos le 31 décembre 2017

A l'Associé unique  
**100 COURCELLES SAS**  
24-26 rue de la Pépinière  
75008 PARIS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **100 COURCELLES SAS** relatifs à l'exercice d'une durée de deux mois clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 13 novembre 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

---

PriceWaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, [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 Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 480 € Siège social 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine RCS Nanterre 872 008 483 TVA n° FR 78 872 008 483, Siret 672 008 483 00362 Code APE 8920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse

### **Justification des appréciations**

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

La note « Evaluation des immeubles et dépréciation » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables retenues pour la valorisation des actifs immobiliers et leurs modalités de dépréciation. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables décrites dans cette note et leur correcte application. Nous avons par ailleurs vérifié la pertinence de l'information fournie en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'associé unique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mai 2018

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Bénédicte Vignon