

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 24/07/2019 sous le numéro de dépôt 87869

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 24-07-2019

N° DE DEPOT : 087869

N° GESTION : 2017B25971

N° SIREN : 833284581

DENOMINATION : 100 COURCELLES SAS

ADRESSE : 24-26 rue de la Pépinière 75008 Paris

MILLESIME : 2018

Comptes annuels et annexes aux comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2018

ACTIF	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/2018		31/12/2017
			NET	NET	
Capital souscrit non appelé	0,00			0,00	0,00
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles					
Terrains	88 675 000,00	0,00	88 675 000,00	0,00	0,00
Constructions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Installations Techniques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres Installations et Agencements	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parkings	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours	4 596 107,40	0,00	4 596 107,40	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances et acomptes sur immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières					
Participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(I) Total actif immobilisé	93 271 107,40	0,00	93 271 107,40	0,00	
Stocks et encours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances					
Clients et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances fiscales et sociales	1 238 340,03		1 238 340,03		600,00
Autres créances	4 699 000,00	0,00	4 699 000,00		0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Disponibilités	382,06		382,06		10 000,00
(II) Total actif circulant	5 937 722,09	0,00	5 937 722,09	10 600,00	
Charges constatées d'avance (III)	0,00		0,00	0,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	0,00		0,00	0,00	
TOTAL (I+II+III+IV)	99 208 829,49	0,00	99 208 829,49	10 600,00	

PASSIF	31/12/2018	31/12/2017
	NET	NET
Capital social	90 000 000,00	10 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00	0,00
Réserves:		
Réserve légale	0,00	0,00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	0,00	0,00
Autres réserves	0,00	0,00
Report à nouveau	-3 000,00	0,00
Résultat de l'exercice	-1 360 893,92	-3 000,00
Acomptes sur dividendes	0,00	0,00
Subventions d'investissement	0,00	0,00
Provisions réglementées		
(I) Total capitaux propres	88 636 106,08	7 000,00
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 établissements de crédit	0,00	0,00
Emprunts et dettes financières diverses	10 000 000,00	0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 466,00	0,00
Autres dettes	561 257,41	3 600,00
(III) Total dettes	10 572 723,41	3 600,00
Produits constatés d'avance (IV)	0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL (I+II+III+IV+V)	99 208 829,49	10 600,00

LIBELLES	EXERCICE 2017 31/12/2018	EXERCICE 2016 31/12/2017
Chiffre d'affaires net	0,00	0,00
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	0,95	0,00
Total des produits d'exploitation (1)	0,95	0,00
Achats et charges externes	1 177 183,84	3 000,00
Impôts, taxes et versements assimilés	156 222,00	0,00
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Autres charges	2,04	0,00
Total des charges d'exploitation (2)	1 333 407,88	3 000,00
(I) Résultat d'exploitation (1-2)	-1 333 406,93	-3 000,00
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 participations	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
Autres intérêts et produits assimilés	0,00	0,00
Total des produits financiers (5)	0,00	0,00
Intérêts et charges assimilées	27 486,99	0,00
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	0,00
Total des charges financières (6)	27 486,99	0,00
(II) Résultat financier (5-6)	-27 486,99	0,00
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,00	0,00
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0,00	0,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
Total des produits exceptionnels (7)	0,00	0,00
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00	0,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,00	0,00
Dotations aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Total des charges exceptionnelles (8)	0,00	0,00
(III) Résultat exceptionnel (7-8)	0,00	0,00
Impôt sur les bénéfices (9)	0,00	0,00
Total produits (1+3+5+7)	0,95	0,00
Total charges (2+4+6+8+9)	1 360 894,87	3 000,00
BENEFICE OU PERTE (Total produits-Total charges)	-1 360 893,92	-3 000,00

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
Exercice 2018

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

I - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La SAS 100 COURCELLES a effectué le 29/01/2018 une augmentation de son capital social portant celui-ci à 90 M€ en vue de financer la construction d'un immeuble en VEFA.

II - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

Le bilan et le compte de résultat sont établis suivant les normes, principes et méthodes comptables généralement admis en France, conformément au règlement ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016.

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

III - NOTES SUR LE BILAN

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

Rubrique	Valeur au 01/01/2018	Acquisitions	Cessions	Valeur au 31/12/2018	(en Euros)
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Sous total I					
Immobilisations corporelles					
Terrains	-	88 675 000,00	-	88 675 000,00	
Constructions					
- Gros Œuvre	-	-	-	-	-
- Clos et Couvert	-	-	-	-	-
- Lots Techniques	-	-	-	-	-
- Second Œuvre	-	-	-	-	-
Sous total constructions	-	88 675 000,00	-	88 675 000,00	
Immobilisations en cours	-	4 596 107,40	-	4 596 107,40	
Sous total II	-	93 271 107,40	-	93 271 107,40	
Immobilisations financières					
Participations	-	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-	-	-	-
Sous total III	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	93 271 107,40	-	93 271 107,40	

4) Plus et moins-values latentes sur actifs immobilisés

Catégorie d'actif	Valeur nette après provisions au 31/12/2018	Valeur de réalisation au 31/12/2018	+/- Valeur après provisions au 31/12/2018	+/- Valeur après provisions au 31/12/2017
Immeubles détenus en direct 98-100, rue de Courcelles Paris 17	93 271 107,40	102 900 000,00	9 628 892,60	-
TOTAL	93 271 107,40	102 900 000,00	32 068 954,02	20 069 733,41

5) Composition du capital social

Au 31 décembre 2018 le capital social de la SAS 100 COURCELLES est composé de 90 000 000 actions d'une valeur nominale de 1 Euros. Il est entièrement libéré.

La répartition de ces actions s'analyse comme suit :

- SA Aviva Assurances	100%
100%	

6) Situation nette (avant affectation du résultat 2018)

	SITUATION NETTE au 01/01/2018	Apport en numéraire	Affectation du résultat N-1 (*)		
			Affectation à la réserve légale	Affectation au report à nouveau	Dividende
Capital Social	10 000,00	89 990 000,00			
Primes liées au capital					
Réserve légale					
Autres réserves					
Report à nouveau				-3 000,00	
Résultat	-3 000,00			3 000,00	
CAPITAUX PROPRES	7 000,00	89 990 000,00	-	-	-

7) Etat des créances et des dettes

	(en Euros)	
	31/12/2018	31/12/2017
Créances		
Locataires	-	-
Provision sur locataires douteux	-	-
Sous total locataires	-	-
Créances de TVA	1 238 340,03	600,00
Autres créances fiscales et sociales	-	-
Sous total créances fiscales et sociales	1 238 340,03	600,00
Produits à recevoir	-	-
Autres créances groupe	4 699 000,00	-
Sous total autres créances	4 699 000,00	-
Banques	10 000,00	-
Sous total disponibilités	-	10 000,00
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL GENERAL	5 937 340,03	10 600,00
(en Euros)		
Dettes	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Compte courant d'associés	10 000 000,00	-
Sous total dettes financières	10 000 000,00	-
Avances et acomptes	-	-
Sous total avances et acomptes	-	-
Fournisseurs de biens et services	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	11 466,00	-
Sous total dettes fournisseurs	11 466,00	-
Dettes de TVA	-	-
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	-	-
Sous total dettes fiscales et sociales	-	-
Charges à payer (*)	561 257,41	3 600,00
Autres créateurs divers	-	-
Sous total autres dettes	561 257,41	3 600,00
TOTAL GENERAL	10 572 723,41	3 600,00

IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) Ventilation du chiffre d'affaires

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2018	du 01/01/2017
	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	-	-
Loyers commerciaux	-	-
Loyers mixtes	-	-
Loyers professionnels	-	-
Loyers parkings	-	-
Revenus divers	-	-
 Chiffre d'affaires net	 -	 -

2) Ventilation du résultat financier

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2018	du 01/01/2017
	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-	-
Autres produits et charges financiers	-27 486,99	-
 Résultat financier	 -27 486,99	 -

3) Ventilation du résultat exceptionnel

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2018	du 01/01/2017
	au 31/12/2018	au 31/12/2017
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	-	-
 Résultat exceptionnel	 -	 -

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

Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	(en Euros)
			au 31/12/2018

Résultat d'exploitation

Honoraires de gestion	AIREF SA (*)	-440 108,68
-----------------------	--------------	-------------

Résultat financiers

Néant

Résultat exceptionnel

Néant

Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	(en Euros)
			au 31/12/2018

Immobilisations corporelles et financières

Néant

Créances

Néant

Dettes

Charges à payer - Honoraires de gestion	528 130,42
---	------------

(*) 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 2016-07.

VII- AUTRES INFORMATIONS

1) Effectif

Néant

2) Engagements hors bilan

Néant

3) Honoraires commissaires aux comptes

Les honoraires CAC pour l'exercice s'élève à 5640€ 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
833 284 581 R.C.S. PARIS

* * *

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 12 AVRIL 2019

TROISIEME RESOLUTION :

L'Assemblée générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2018, soit 1 360 894 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)

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 2018
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 12 AVRIL 2019**

.../...

ACTIVITE ET RESULTATS DE L'EXERCICE 2018

Les charges d'exploitation s'élèvent à 1.333.408 cette année contre 3.000 euros l'année dernière. Ce poste est principalement composé de 750 221 euros d'émoluments du notaire, de 231.877 euros d'honoraires d'asset management et de property management facturés par AIREF SA et de 156.222 euros de taxe foncière. L'année dernière, ce poste se composait uniquement d'honoraires réglés aux commissaires aux comptes.

Le résultat d'exploitation est par conséquent une perte de 1.333.407 euros contre une perte de 3.000 euros l'année dernière.

Le résultat financier est une perte de 27.487 euros correspondant aux intérêts d'emprunts, contre un résultat nul l'année dernière.

Le résultat exceptionnel est nul, sans changement par rapport à l'exercice précédent.

En conséquence, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldent par une perte de 1.360.894 contre une perte de 3.000 euros l'année dernière.

.../...

(Fin de l'extrait)

100 COURCELLES SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2018)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

A l'Associé Unique
100 COURCELLES SAS
24-26 RUE DE LA PÉPINIÈRE
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 100 COURCELLES SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 1^{er} janvier 2018 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*

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 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 008 483. TVA n° FR 76 672 008 483. Siret 672 008 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

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

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

Estimations comptables

La note « Immobilisations corporelles » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

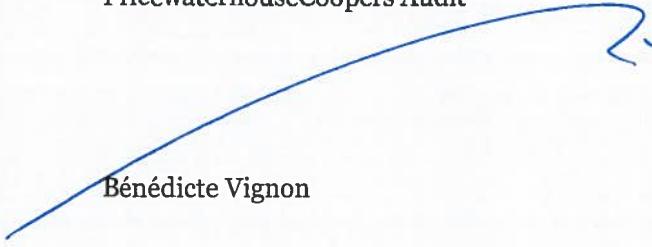
informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 23 mai 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Bénédicte Vignon



ACTIF	BRUT	31/12/2018		31/12/2017
		AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET	NET
Capital souscrit non appelé	0,00		0,00	0,00
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains	88 675 000,00	0,00	88 675 000,00	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
Parkings	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours	4 596 107,40	0,00	4 596 107,40	0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances et acomptes sur immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières				
Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
(I) Total actif immobilisé	93 271 107,40	0,00	93 271 107,40	0,00
Stocks et encours	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Clients et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances fiscales et sociales	1 238 340,03		1 238 340,03	600,00
Autres créances	4 699 000,00	0,00	4 699 000,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Disponibilités	382,06		382,06	10 000,00
(II) Total actif circulant	5 937 722,09	0,00	5 937 722,09	10 600,00
Charges constatées d'avance (III)	0,00		0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	0,00		0,00	0,00
TOTAL (I+II+III+IV)	99 208 829,49	0,00	99 208 829,49	10 600,00

COURCELLES - 31-12-2018

PASSIF	31/12/2018	31/12/2017
	NET	NET
Capital social	90 000 000,00	10 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00	0,00
Réserves:		
Réserve légale	0,00	0,00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	0,00	0,00
Autres réserves	0,00	0,00
Report à nouveau	-3 000,00	0,00
Résultat de l'exercice	-1 360 893,92	-3 000,00
Acomptes sur dividendes	0,00	0,00
Subventions d'investissement	0,00	0,00
Provisions réglementées		
(I) Total capitaux propres	88 636 106,08	7 000,00
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 établissements de crédit	0,00	0,00
Emprunts et dettes financières diverses	10 000 000,00	0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 466,00	0,00
Autres dettes	561 257,41	3 600,00
(III) Total dettes	10 572 723,41	3 600,00
Produits constatés d'avance (IV)	0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL (I+II+III+IV+V)	99 208 829,49	10 600,00

LIBELLES	EXERCICE 2017 31/12/2018	EXERCICE 2016 31/12/2017
Chiffre d'affaires net	0,00	0,00
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	0,95	0,00
Total des produits d'exploitation (1)	0,95	0,00
Achats et charges externes	1 177 183,84	3 000,00
Impôts, taxes et versements assimilés	156 222,00	0,00
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Autres charges	2,04	0,00
Total des charges d'exploitation (2)	1 333 407,88	3 000,00
(I) Résultat d'exploitation (1-2)	-1 333 406,93	-3 000,00
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 participations	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
Autres intérêts et produits assimilés	0,00	0,00
Total des produits financiers (5)	0,00	0,00
Intérêts et charges assimilées	27 486,99	0,00
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	0,00
Total des charges financières (6)	27 486,99	0,00
(II) Résultat financier (5-6)	-27 486,99	0,00
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,00	0,00
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0,00	0,00
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
Total des produits exceptionnels (7)	0,00	0,00
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00	0,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,00	0,00
Dotations aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Total des charges exceptionnelles (8)	0,00	0,00
(III) Résultat exceptionnel (7-8)	0,00	0,00
Impôt sur les bénéfices (9)	0,00	0,00
Total produits (1+3+5+7)	0,95	0,00
Total charges (2+4+6+8+9)	1 360 894,87	3 000,00
BENEFICE OU PERTE (Total produits-Total charges)	-1 360 893,92	-3 000,00

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
Exercice 2018

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

I - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La SAS 100 COURCELLES a effectué le 29/01/2018 une augmentation de son capital social portant celui-ci à 90 M€ en vue de financer la construction d'un immeuble en VEFA.

II - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

Le bilan et le compte de résultat sont établis suivant les normes, principes et méthodes comptables généralement admis en France, conformément au règlement ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016.

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

III - NOTES SUR LE BILAN

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

(en Euros)

Rubrique	Valeur au 01/01/2018	Acquisitions	Cessions	Valeur au 31/12/2018
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Sous total I				
Immobilisations corporelles				
Terrains	-	88 675 000,00	-	88 675 000,00
Constructions				
- Gros Œuvre	-	-	-	-
- Clos et Couvert	-	-	-	-
- Lots Techniques	-	-	-	-
- Second Œuvre	-	-	-	-
Sous total constructions	-	88 675 000,00	-	88 675 000,00
Immobilisations en cours	-	4 596 107,40	-	4 596 107,40
Sous total II	-	93 271 107,40	-	93 271 107,40
Immobilisations financières				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-	-	-
Sous total III	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	93 271 107,40	-	93 271 107,40

4) Plus et moins-values latentes sur actifs immobilisés

Catégorie d'actif	Valeur nette après provisions au 31/12/2018	Valeur de réalisation au 31/12/2018	+/- Value après provisions au 31/12/2018	+/- Value après provisions au 31/12/2017
Immeubles détenus en direct 98-100, rue de Courcelles Paris 17	93 271 107,40	102 900 000,00	9 628 892,60	-
TOTAL	93 271 107,40	102 900 000,00	9 628 892,60	20 069 733,41

5) Composition du capital social

Au 31 décembre 2018 le capital social de la SAS 100 COURCELLES est composé de 90 000 000 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%
	100%

6) Situation nette (avant affectation du résultat 2018)

(en Euros)

	SITUATION NETTE au 01/01/2018	Apport en numéraire	Affectation du résultat N-1 (*)		
			Affectation à la réserve légale	Affectation au report à nouveau	Dividende
Capital Social	10 000,00	89 990 000,00			
Primes liées au capital					
Réserve légale					
Autres réserves					
Report à nouveau				-3 000,00	
Résultat	-3 000,00			3 000,00	
CAPITAUX PROPRES	7 000,00	89 990 000,00	-	-	-

7) Etat des créances et des dettes

(en Euros)

Créances	31/12/2018	31/12/2017
Locataires	-	-
Provision sur locataires douteux	-	-
Sous total locataires	-	-
Créances de TVA	1 238 340,03	600,00
Autres créances fiscales et sociales	-	-
Sous total créances fiscales et sociales	1 238 340,03	600,00
Produits à recevoir	-	-
Autres créances groupe	4 699 000,00	-
Sous total autres créances	4 699 000,00	-
Banques	10 000,00	
Sous total disponibilités	-	10 000,00
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL GENERAL	5 937 340,03	10 600,00

(en Euros)

Dettes	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Compte courant d'associés	10 000 000,00	-
Sous total dettes financières	10 000 000,00	-
Avances et acomptes	-	-
Sous total avances et acomptes	-	-
Fournisseurs de biens et services	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	11 466,00	-
Sous total dettes fournisseurs	11 466,00	-
Dettes de TVA	-	-
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	-	-
Sous total dettes fiscales et sociales	-	-
Charges à payer (*)	561 257,41	3 600,00
Autres créateurs divers	-	-
Sous total autres dettes	561 257,41	3 600,00
TOTAL GENERAL	10 572 723,41	3 600,00

IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) Ventilation du chiffre d'affaires

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2018	du 01/01/2017
	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Loyers d'habitations	-	-
Loyers de bureaux	-	-
Loyers commerciaux	-	-
Loyers mixtes	-	-
Loyers professionnels	-	-
Loyers parkings	-	-
Revenus divers	-	-
 Chiffre d'affaires net	 -	 -

2) Ventilation du résultat financier

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2018	du 01/01/2017
	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-	-
Autres produits et charges financiers	-27 486,99	-
 Résultat financier	 -27 486,99	 -

3) Ventilation du résultat exceptionnel

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2018	du 01/01/2017
	au 31/12/2018	au 31/12/2017
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	-	-
 Résultat exceptionnel	 -	 -

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

(en Euros)			
Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2018
Résultat d'exploitation			
Honoraires de gestion		AIREF SA (*)	-440 108,68
Résultat financiers			
Néant			
Résultat exceptionnel			
Néant			

(en Euros)			
Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2018
Immobilisations corporelles et financières			
Néant			
Créances			
Néant			
Dettes			
Charges à payer - Honoraires de gestion			528 130,42

(*) 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 2016-07.

VII- AUTRES INFORMATIONS

1) Effectif

Néant

2) Engagements hors bilan

Néant

3) Honoraires commissaires aux comptes

Les honoraires CAC pour l'exercice s'élève à 5640€ 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.