

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 01/07/2020 sous le numéro de dépôt 36247

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 01-07-2020

N° DE DEPOT : 036247

N° GESTION : 2017B25971

N° SIREN : 833284581

DENOMINATION : 100 COURCELLES SAS

ADRESSE : 24-26 rue de la Pépinière 75008 Paris

MILLESIME : 2019

100 COURCELLES SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2019)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

Aux Associés
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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 17 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.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 « 1) Immobilisations corporelles » 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 contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé unique appelé à statuer sur les comptes.

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.

Compte tenu du délai d'obtention et d'exploitation de certains éléments nécessaires à la finalisation de nos travaux, le présent rapport est établi en date du 17 avril 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

 2020.04.1
7 18:59:40
+02'00'

Lionel Lepetit

100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2019.12			2018.12
	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	88 675 000,00		88 675 000,00	88 675 000,00
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
Mobiliers et matériels	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours	18 451 256,51	0,00	18 451 256,51	4 596 107,40
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
(I) Total actif immobilisé	107 126 256,51	0,00	107 126 256,51	93 271 107,40
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	4 183 467,66	0,00	4 183 467,66	1 238 340,03
Autres créances	0,00	0,00	0,00	4 699 000,00
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	462,48		462,48	382,06
(II) Total actif circulant	4 183 930,14	0,00	4 183 930,14	5 937 722,09
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)	111 310 186,65	0,00	111 310 186,65	99 208 829,49

BILAN PASSIF	2019.12	2018.12
	NET	NET
Capital social	90 000 000,00	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	0,00	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	-1 363 893,92	-3 000,00
Résultat de l'exercice	-1 567 714,07	-1 360 893,92
Acomptes sur dividendes	0,00	0,00
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	87 068 392,01	88 636 106,08
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	23 949 093,64	10 000 000,00
Avances et acomptes	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	271 875,00	0,00
Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 986,00	11 466,00
Autres dettes	6 840,00	561 257,41
(III) Total dettes	24 241 794,64	10 572 723,41
Produits constatés d'avance (IV)	0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)	0,00	0,00
TOTAL (I+II+III+IV+V)	111 310 186,65	99 208 829,49

Compte de résultat	Arrêté au 2019.12	Arrêté au 2018.12
Chiffre d'affaires net	0,00	0,00
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	1,13	0,95
Total des produits d'exploitation (1)	1,13	0,95
Achats et charges externes	1 327 624,63	1 177 183,84
Impôts, taxes et versements assimilés	8 482,00	156 222,00
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Autres charges	1,92	2,04
Total des charges d'exploitation (2)	1 336 108,55	1 333 407,88
(I) Résultat d'exploitation (1-2)	-1 336 107,42	-1 333 406,93
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	0,00	0,00
Total des produits financiers (5)	0,00	0,00
Intérêts et charges assimilées	231 606,65	27 486,99
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)	231 606,65	27 486,99
(II) Résultat financier (5-6)	-231 606,65	-27 486,99
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)	1,13	0,95
Total charges (2+4+6+8+9)	1 567 715,20	1 360 894,87
(Total produits-Total charges)	-1 567 714,07	-1 360 893,92

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
Exercice 2019

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

I - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant.

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.

1) Immobilisations corporelles

L'immeuble est en cours de production depuis 2018.

Les frais d'acquisition des immeubles sont inscrits en charges.

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

Lorsqu'une ligne d'actif est en moins-value latente significative, le caractère durable de cette moins-value fait l'objet d'un examen par la gérance afin de déterminer si une dépréciation doit être constituée à la clôture de l'exercice.

En cas de perte de valeur ponctuelle avec une perspective de reprise de valeur à court ou moyen terme (< à 24 mois), aucune dépréciation n'est constatée et une information afférente est fournie en annexe.

Si le caractère durable de la dépréciation est avéré, celle-ci est dotée à hauteur du montant de la moins-value latente constatée et viendra en diminution de la base amortissable ; le plan d'amortissement se trouve révisé de façon prospective.

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.

III - EVENEMENTS POST CLÔTURE

L'émergence et l'expansion du coronavirus en début 2020 ont affecté les activités économiques et commerciales en France mais aussi, à une échelle plus large, l'environnement économique mondial. Des mesures rigoureuses pour contenir la vitesse de propagation du virus ont été mises en place en France et dans les autres pays touchés par le Covid-19.

Aviva Investors Real Estate France a mis en place une surveillance étroite afin de mesurer et gérer les conséquences de cet environnement sur la valeur future des actifs immobiliers détenus par votre Société.

IV - NOTES SUR LE BILAN

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

				<i>(en Euros)</i>
Rubrique	Valeur au 01/01/2019	Acquisitions	Cessions	Valeur au 31/12/2019

Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Sous total I	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	88 675 000,00	-	-	88 675 000
Constructions				
- Gros Œuvre	-	-	-	-
- Clos et Couvert	-	-	-	-
- Lots Techniques	-	-	-	-
- Second Œuvre	-	-	-	-
Sous total constructions	-	-	-	-
Immobilisations en cours	4 596 107,40	13 855 149,11	-	18 451 256,51
Sous total II	93 271 107,40	13 855 149,11	-	107 126 256,51
Immobilisations financières				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-	-	-
Sous total III	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	93 271 107,40	13 855 149,11	-	107 126 256,51

4) Plus et moins-values latentes sur actifs immobilisés

(en Euros)					
Catégorie d'actif	Valeur nette après provisions au 31/12/2019	Valeur de de réalisation au 31/12/2019	+/- Value après provisions au 31/12/2019	+/- Value après provisions au 31/12/2018	Variation
Immeubles détenus en direct					
98-100, rue de Courcelles Paris 17	107 126 256,51	167 800 000,00	60 673 743,49	9 628 892,60	51 044 850,89
TOTAL	107 126 256,51	167 800 000,00	60 673 743,49	9 628 892,60	51 044 850,89

5) Composition du capital social

Au 31 décembre 2019 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 :

- Aviva Assurances	40%
- Aviva Vie	60%
	100%

6) Situation nette (avant affectation du résultat 2018)

(en Euros)							
	SITUATION NETTE au 01/01/2019	Apport en numéraire	Affectation du résultat N-1 (*)			Résultat 2019	SITUATION NETTE au 31/12/2019
			Affectation à la réserve légale	Affectation au report à nouveau	Dividende		
Capital Social	90 000 000,00	-					90 000 000,00
Primes liées au capital							
Réserve légale							
Autres réserves							
Report à nouveau	-3 000,00			-1 360 893,92			-1 363 893,92
Résultat	-1 360 893,92			1 360 893,92		-1 567 714,07	-1 567 714,07
CAPITAUX PROPRES	88 636 106,08	-	-	-	-	-1 567 714,07	87 068 392,01

7) Etat des créances et des dettes

(en Euros)

Créances	31/12/2019	31/12/2018
Locataires	-	-
Provision sur locataires douteux	-	-
Sous total locataires	-	-
Créances de TVA	4 183 467,66	1 238 340,03
Autres créances fiscales et sociales	-	-
Sous total créances fiscales et sociales	4 183 467,66	1 238 340,03
Produits à recevoir	-	-
Autres créances groupe	-	4 699 000,00
Sous total autres créances	-	4 699 000,00
Banques	462,48	382,06
Sous total disponibilités	462,48	382,06
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL GENERAL	4 183 930,14	5 937 722,09

(en Euros)

Dettes	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Compte courant d'associés	23 949 093,64	10 000 000,00
Sous total dettes financières	23 949 093,64	10 000 000,00
Avances et acomptes	-	-
Sous total avances et acomptes	-	-
Fournisseurs de biens et services	271 875,00	-
Fournisseurs d'immobilisation	13 986,00	11 466,00
Sous total dettes fournisseurs	285 861,00	11 466,00
Dettes de TVA	-	-
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	-	-
Sous total dettes fiscales et sociales	-	-
Charges à payer (*)	6 840,00	561 257,41
Autres créditeurs divers	-	-
Sous total autres dettes	6 840,00	561 257,41
TOTAL GENERAL	24 241 794,64	10 572 723,41

(*) Détails des charges à payer

Honoraires expertises	1 200	0
Honoraires AIREF SA	0	528 130
Intérêts comptes courants	0	27 487
Honoraires CAC	5 640	5 640
	6 840	561 257

V - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) Ventilation du chiffre d'affaires

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2019	du 01/01/2018
	au 31/12/2019	au 31/12/2018
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 01/01/2019	du 01/01/2018
	au 31/12/2019	au 31/12/2018
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-231 606,65	-27 486,99
Autres produits et charges financiers	-	-
Résultat financier	-231 606,65	-27 486,99

3) Ventilation du résultat exceptionnel

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2019	du 01/01/2018
	au 31/12/2019	au 31/12/2018
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	-	-

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

(en Euros)

Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2019
<u>Résultat d'exploitation</u>			
Honoraires de gestion		AIREF SA (*)	-211 973,51
<u>Résultat financiers</u>			
Néant			
<u>Résultat exceptionnel</u>			
Néant			

(en Euros)

Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2019
<u>Immobilisations corporelles et financières</u>			
Néant			
<u>Créances</u>			
Néant			
<u>Dettes</u>			
Charges à payer - Honoraires de gestion		AIREF SA (*)	-

(*) Aviva Investor Real Estate France SA

VII - 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.

VIII - 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 est 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

* * *

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 20 AVRIL 2020

L'an deux mille vingt, le lundi vingt avril, à quatorze heures trente,

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 en Assemblée générale ordinaire, par conférence téléphonique, comme le permet l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 parue au JORF du 26 mars 2020, 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 Christophe BOURNIT, Directeur général,

et

- **AVIVA VIE** pour 54 000 000 actions
représentée par Arthur CHABROL, Directeur général,

seuls associés, acceptant ces fonctions, sont appelés comme Scrutateurs.

Benoît POZZO di BORGIO, représentant Aviva Investors Real Estate France SA, préside l'Assemblée en sa qualité de Président de la Société ; Chantèle DAIAN 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 met à la disposition des membres de l'Assemblée, par voie électronique, les documents suivants :



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,
4. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
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, 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 :

- Rapport de gestion du Président, rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels et des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Affectation du résultat.

Le Président donne lecture de son rapport de gestion et des rapports du Commissaire aux comptes, puis il ouvre la discussion. Personne ne demandant la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION :

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Président et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION :

L'Assemblée générale constate qu'aux termes du rapport spécial du Commissaire aux comptes, celui-ci n'a été avisé d'aucune convention nouvelle conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION :

L'Assemblée générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2019, soit 1 567 714,07 € 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.

* * *

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à quinze heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par les membres du bureau.

Le Président,
Aviva Investors Real Estate France SA
représenté par son Directeur général délégué
Benoît POZZO di BORGO




Le Secrétaire de séance
Chanèle DAIAN

Chanèle Daian

Aviva Vie
Associé,
représenté par son Directeur général
Arthur CHABROL



Aviva Assurances,
Associé,
représenté par son Directeur général
Christophe BOURNIT



100 COURCELLES SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2019)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

Aux Associés
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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 17 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.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 « 1) Immobilisations corporelles » 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 contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé unique appelé à statuer sur les comptes.

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.

Compte tenu du délai d'obtention et d'exploitation de certains éléments nécessaires à la finalisation de nos travaux, le présent rapport est établi en date du 17 avril 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

 2020.04.1
7 18:59:40
+02'00'

Lionel Lepetit

100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2019.12			2018.12
	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	88 675 000,00		88 675 000,00	88 675 000,00
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
Mobiliers et matériels	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours	18 451 256,51	0,00	18 451 256,51	4 596 107,40
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
(I) Total actif immobilisé	107 126 256,51	0,00	107 126 256,51	93 271 107,40
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	4 183 467,66	0,00	4 183 467,66	1 238 340,03
Autres créances	0,00	0,00	0,00	4 699 000,00
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	462,48		462,48	382,06
(II) Total actif circulant	4 183 930,14	0,00	4 183 930,14	5 937 722,09
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)	111 310 186,65	0,00	111 310 186,65	99 208 829,49

BILAN PASSIF	2019.12	2018.12
	NET	NET
Capital social	90 000 000,00	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	0,00	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	-1 363 893,92	-3 000,00
Résultat de l'exercice	-1 567 714,07	-1 360 893,92
Acomptes sur dividendes	0,00	0,00
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	87 068 392,01	88 636 106,08
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	23 949 093,64	10 000 000,00
Avances et acomptes	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	271 875,00	0,00
Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 986,00	11 466,00
Autres dettes	6 840,00	561 257,41
(III) Total dettes	24 241 794,64	10 572 723,41
Produits constatés d'avance (IV)	0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)	0,00	0,00
TOTAL (I+II+III+IV+V)	111 310 186,65	99 208 829,49

Compte de résultat	Arrêté au 2019.12	Arrêté au 2018.12
Chiffre d'affaires net	0,00	0,00
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	1,13	0,95
Total des produits d'exploitation (1)	1,13	0,95
Achats et charges externes	1 327 624,63	1 177 183,84
Impôts, taxes et versements assimilés	8 482,00	156 222,00
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Autres charges	1,92	2,04
Total des charges d'exploitation (2)	1 336 108,55	1 333 407,88
(I) Résultat d'exploitation (1-2)	-1 336 107,42	-1 333 406,93
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	0,00	0,00
Total des produits financiers (5)	0,00	0,00
Intérêts et charges assimilées	231 606,65	27 486,99
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)	231 606,65	27 486,99
(II) Résultat financier (5-6)	-231 606,65	-27 486,99
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)	1,13	0,95
Total charges (2+4+6+8+9)	1 567 715,20	1 360 894,87
(Total produits-Total charges)	-1 567 714,07	-1 360 893,92

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
Exercice 2019

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

I - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant.

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.

1) Immobilisations corporelles

L'immeuble est en cours de production depuis 2018.

Les frais d'acquisition des immeubles sont inscrits en charges.

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

Lorsqu'une ligne d'actif est en moins-value latente significative, le caractère durable de cette moins-value fait l'objet d'un examen par la gérance afin de déterminer si une dépréciation doit être constituée à la clôture de l'exercice.

En cas de perte de valeur ponctuelle avec une perspective de reprise de valeur à court ou moyen terme (< à 24 mois), aucune dépréciation n'est constatée et une information afférente est fournie en annexe.

Si le caractère durable de la dépréciation est avéré, celle-ci est dotée à hauteur du montant de la moins-value latente constatée et viendra en diminution de la base amortissable ; le plan d'amortissement se trouve révisé de façon prospective.

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.

III - EVENEMENTS POST CLÔTURE

L'émergence et l'expansion du coronavirus en début 2020 ont affecté les activités économiques et commerciales en France mais aussi, à une échelle plus large, l'environnement économique mondial. Des mesures rigoureuses pour contenir la vitesse de propagation du virus ont été mises en place en France et dans les autres pays touchés par le Covid-19.

Aviva Investors Real Estate France a mis en place une surveillance étroite afin de mesurer et gérer les conséquences de cet environnement sur la valeur future des actifs immobiliers détenus par votre Société.

IV - NOTES SUR LE BILAN

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

				<i>(en Euros)</i>
Rubrique	Valeur au 01/01/2019	Acquisitions	Cessions	Valeur au 31/12/2019

Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Sous total I	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	88 675 000,00	-	-	88 675 000
Constructions				
- Gros Œuvre	-	-	-	-
- Clos et Couvert	-	-	-	-
- Lots Techniques	-	-	-	-
- Second Œuvre	-	-	-	-
Sous total constructions	-	-	-	-
Immobilisations en cours	4 596 107,40	13 855 149,11	-	18 451 256,51
Sous total II	93 271 107,40	13 855 149,11	-	107 126 256,51
Immobilisations financières				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-	-	-
Sous total III	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	93 271 107,40	13 855 149,11	-	107 126 256,51

4) Plus et moins-values latentes sur actifs immobilisés

(en Euros)					
Catégorie d'actif	Valeur nette après provisions au 31/12/2019	Valeur de de réalisation au 31/12/2019	+/- Value après provisions au 31/12/2019	+/- Value après provisions au 31/12/2018	Variation
Immeubles détenus en direct					
98-100, rue de Courcelles Paris 17	107 126 256,51	167 800 000,00	60 673 743,49	9 628 892,60	51 044 850,89
TOTAL	107 126 256,51	167 800 000,00	60 673 743,49	9 628 892,60	51 044 850,89

5) Composition du capital social

Au 31 décembre 2019 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 :

- Aviva Assurances	40%
- Aviva Vie	60%
	100%

6) Situation nette (avant affectation du résultat 2018)

(en Euros)							
	SITUATION NETTE au 01/01/2019	Apport en numéraire	Affectation du résultat N-1 (*)			Résultat 2019	SITUATION NETTE au 31/12/2019
			Affectation à la réserve légale	Affectation au report à nouveau	Dividende		
Capital Social	90 000 000,00	-					90 000 000,00
Primes liées au capital							
Réserve légale							
Autres réserves							
Report à nouveau	-3 000,00			-1 360 893,92			-1 363 893,92
Résultat	-1 360 893,92			1 360 893,92		-1 567 714,07	-1 567 714,07
CAPITAUX PROPRES	88 636 106,08	-	-	-	-	-1 567 714,07	87 068 392,01

7) Etat des créances et des dettes

(en Euros)

Créances	31/12/2019	31/12/2018
Locataires	-	-
Provision sur locataires douteux	-	-
Sous total locataires	-	-
Créances de TVA	4 183 467,66	1 238 340,03
Autres créances fiscales et sociales	-	-
Sous total créances fiscales et sociales	4 183 467,66	1 238 340,03
Produits à recevoir	-	-
Autres créances groupe	-	4 699 000,00
Sous total autres créances	-	4 699 000,00
Banques	462,48	382,06
Sous total disponibilités	462,48	382,06
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL GENERAL	4 183 930,14	5 937 722,09

(en Euros)

Dettes	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Compte courant d'associés	23 949 093,64	10 000 000,00
Sous total dettes financières	23 949 093,64	10 000 000,00
Avances et acomptes	-	-
Sous total avances et acomptes	-	-
Fournisseurs de biens et services	271 875,00	-
Fournisseurs d'immobilisation	13 986,00	11 466,00
Sous total dettes fournisseurs	285 861,00	11 466,00
Dettes de TVA	-	-
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	-	-
Sous total dettes fiscales et sociales	-	-
Charges à payer (*)	6 840,00	561 257,41
Autres créditeurs divers	-	-
Sous total autres dettes	6 840,00	561 257,41
TOTAL GENERAL	24 241 794,64	10 572 723,41

(*) Détails des charges à payer

Honoraires expertises	1 200	0
Honoraires AIREF SA	0	528 130
Intérêts comptes courants	0	27 487
Honoraires CAC	5 640	5 640
	6 840	561 257

V - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) Ventilation du chiffre d'affaires

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2019	du 01/01/2018
	au 31/12/2019	au 31/12/2018
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 01/01/2019	du 01/01/2018
	au 31/12/2019	au 31/12/2018
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-231 606,65	-27 486,99
Autres produits et charges financiers	-	-
Résultat financier	-231 606,65	-27 486,99

3) Ventilation du résultat exceptionnel

	<i>(en Euros)</i>	
	du 01/01/2019	du 01/01/2018
	au 31/12/2019	au 31/12/2018
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	-	-

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

(en Euros)

Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2019
<u>Résultat d'exploitation</u>			
Honoraires de gestion		AIREF SA (*)	-211 973,51
<u>Résultat financiers</u>			
Néant			
<u>Résultat exceptionnel</u>			
Néant			

(en Euros)

Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2019
<u>Immobilisations corporelles et financières</u>			
Néant			
<u>Créances</u>			
Néant			
<u>Dettes</u>			
Charges à payer - Honoraires de gestion		AIREF SA (*)	-

(*) Aviva Investor Real Estate France SA

VII - 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.

VIII - 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 est incluse dans un périmètre de consolidation.