

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 16/06/2021 sous le numéro de dépôt 44401

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

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 16 AVRIL 2021**

* * * * *

Dépôt des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020



EXERCICE 2020

Président

*AVIVA INVESTORS REAL ESTATE France, représentée par
Benoît POZZO DI BORGO, Directeur général délégué*

Commissaire aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Titulaire

Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale
ordinaire annuelle du 16 avril 2021
Résolution votée et approuvée d'affectation du résultat de
l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 16 AVRIL 2021

=====

TROISIEME RESOLUTION :

L'Assemblée générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soit **886 190,42 €** 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)

Comptes annuels et annexes aux comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2020

100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2020.12			2019.12
	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
Immeuble et garage concédés	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliers et matériels	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours	30 947 538,39	0,00	30 947 538,39	18 451 256,51
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	119 622 538,39	0,00	119 622 538,39	107 126 256,51
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	6 773 785,73	0,00	6 773 785,73	4 183 467,66
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	978,18		978,18	462,48
(II) Total actif circulant	6 774 763,91	0,00	6 774 763,91	4 183 930,14
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)	126 397 302,30	0,00	126 397 302,30	111 310 186,65

Classification: **Publique**
Classification: **Interne**

BILAN PASSIF	NET	2019.12
		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	-293 160 7,99	-1 363 893,92
Résultat de l'exercice	-886 190,42	-1 567 714,07
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	86 182 201,59	87 068 392,01
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	37 861 093,64	23 949 093,64
Avances et acomptes	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,00	271 875,00
Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 816 354,37	13 986,00
Autres dettes	537 652,70	6 840,00
(III) Total dettes	40 215 100,71	24 241 794,64
Produits constatés d'avance (IV)	0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)	0,00	0,00
TOTAL (I+II+III+IV+V)	126 397 302,30	111 310 186,65

Classification: [Publique](#)
Classification: [Interne](#)

100 COURCELLES

Compte de résultat	Arrêté au 2020.12	Arrêté au 9.12.00
Chiffre d'affaires net	0,00	0,00
Reprises sur amortissements et provisions, transferts d'	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	0,82	1,13
Total des produits d'exploitation (1)	0,82	1,13
Achats et charges externes	488 395,13	1 327 624,63
Impôts, taxes et versements assimilés	12 505,34	8 482,00
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Autres charges	2,07	1,92
Total des charges d'exploitation (2)	500 902,54	1 336 108,55
(I) Résultat d'exploitation (1-2)	-500 901,72	-1 336 107,42
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 pl	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	385 288,70	231 606,65
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de pl	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)	385 288,70	231 606,65

(II) Résultat financier (5-6)	-385 288,70	-231 606,65
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)	0,82	1,13
Total charges (2+4+6+8+9)	886 191,24	1 567 715,20
(Total produits-Total charges)	-886 190,42	-1 567 714,07

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
Exercice 2020

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

I - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Il a été décidé par décision des associés d'affecter la perte de l'exercice 2019 au compte report à nouveau.

Le résultat de l'exercice affiche une perte de 0,90 M€ en 2020 contre 1,57 M€ en 2019.

Pour satisfaire aux besoins de financement liés à la mise en œuvre de l'opération de construction de l'immeuble Cortis, les gérants de la société ont décidé d'appeler en comptes courants associés des fonds pour un montant total de 12,00 M€ se décomposant comme suit :

- 7,00 M€ le 27 janvier 2020
- 5,00 M€ le 10 juin 2020

La valorisation du projet de construction a été confiée à CBRE et s'élève à 174,30 M€ au 31 décembre 2020.

La crise du COVID 19 n'a pas eu d'effet significatifs sur la valeur de l'actif de la SCI.

Dans ce contexte AIREF a procédé à une revue précise de l'état des impayés de chaque société. Le cas échéant, des mesures éventuelles (franchise de loyer, protocole d'accord) ont été mis en place. La société 100 Courcelles n'est pas concernée car son actif est en cours de construction.

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 rééstimée 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 - NOTES SUR LE BILAN

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

(en euros)

Rubrique	Valeur au 43831	Acquisitions	Cessions	Valeur au 44196
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				
Immobilisations en cours	18 451 256,51	12 496 281,88	-	30 947 538,39
Sous total II				
Immobilisations financières				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-	-	-
Sous total III				
TOTAL GENERAL	107 126 256,51	12 496 281,88	-	119 622 538,39

4) Plus et moins-values latentes sur actifs immobilisés

Catégorie d'actif	Valeur nette après provisions au 31/12/2020	Valeur de réalisation au 31/12/2020	(en Euros)		
			+/- Value après provisions au 31/12/2020	+/- Value après provisions au 31/12/2019	Variation
Immeubles détenus en direct					
98-100, rue de Courcelles Paris 17	119 622 538,39	174 300 000,00	54 677 461,61	60 673 743,49	-5 996 281,88
TOTAL	119 622 538,39	174 300 000,00	54 677 461,61	60 673 743,49	-5 996 281,88

5) Composition du capital social

Au 31 décembre 2020 le capital social de la SAS 100 COURCELLES est composé de 90 000 000 actions d'une valeur nominale de 1 €uros. 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 2020)

(en Euros)

	SITUATION NETTE au 01/01/2020	Apport en numéraire	Affectation du résultat N-1 (*)			Résultat 2020	Situation Nette Au 31/12/2020
			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	-1 363 893,92			-1 567 714,07			-2 931 607,99
Résultat	-1 567 714,07			1 567 714,07			-869 940,42
CAPITAUX PROPRES	87 068 392,01	-	-	-	-	-	86 198 451,59

7) Etat des créances et des dettes

	<i>(en Euros)</i>	
	44196	43830
Créances		
Locataires	-	-
Provision sur locataires douteux	-	-
Sous total locataires	-	-
Créances de TVA	6 773 785,73	4 183 467,66
Autres créances fiscales et sociales	-	-
Sous total créances fiscales et sociales	6 773 785,73	4 183 467,66
Produits à recevoir	-	-
Autres créances groupe	-	-
Sous total autres créances	-	-
Banques	978,18	462,48
Sous total disponibilités	978,18	462,48
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL GENERAL	6 774 763,91	4 183 930,14
	<i>(en Euros)</i>	
Dettes	44196	43830
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Comptes courants	37 861 093,64	23 949 093,64
Sous total dettes financières	37 861 093,64	23 949 093,64
Avances et acomptes	-	-
Sous total avances et acomptes	-	-
Fournisseurs de biens et services	-	271 875,00
Fournisseurs d'immobilisation	1 816 354,37	13 986,00
Sous total dettes fournisseurs	1 816 354,37	285 861,00
Dettes de TVA	-	-
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	-	-
Sous total dettes fiscales et sociales	-	-
Charges à payer (*)	537 652,70	6 840,00
Autres crééditeurs divers	-	-
Sous total autres dettes	537 652,70	6 840,00
TOTAL GENERAL	40 215 100,71	24 241 794,64
(*) Détails des charges à payer		
Honoraires expertises	1 200,00	1 200
Honoraires AIREF SA	145 350,00	0
Intérêts comptes courants	385 288,70	0
Honoraires CAC	5 640,00	5 640
Divers	174,00	0
	537 652,70	6 840

Classification: **Publique**
Classification: **Interne**

IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**1) Ventilation du chiffre d'affaires**

	<i>(en euros)</i>	
	du 01/01/2020	du 01/01/2019
	au 31/12/2020	au 31/12/2019
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 01/01/2020	du 01/01/2019
	au 31/12/2020	au 31/12/2019
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-385 288,70	-231 606,65
Autres produits et charges financiers	-	-
 Résultat financier	 -385 288,70	 -231 606,65

3) Ventilation du résultat exceptionnel

	<i>(en euros)</i>	
	du 01/01/2020	du 01/01/2019
	au 31/12/2020	au 31/12/2019
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
Résultat d'exploitation		
Honoraires de gestion		AIREF SA (*)
Résultat financiers		
Intérêts sur Compte courant associé		AVIVA VIE
Intérêts sur Compte courant associé		AVIVA ASSURANCES
Résultat exceptionnel		
Néant		
Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation
Immobilisations corporelles et financières		
Néant		
Créances		
Néant		
Emprunt et dettes financières diverses		
Compte courant		Aviva Vie
Compte courant		Aviva Assurances
Dettes		
Charges à payer - Honoraires property et Asset management		AIREF SA (*)
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé		AVIVA VIE
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé		AVIVA ASSURANCES

Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2020
-------	------------	---------------------------------	---------------

Immobilisations corporelles et financières

Néant

Créances

Néant

Emprunt et dettes financières diverses

Compte courant	Aviva Vie	21155456,19
Compte courant	Aviva Assurances	14 103 637,45

Dettes

Charges à payer - Honoraires property et Asset management	AIREF SA (*)	145 350,00
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé	AVIVA VIE	231 173,22
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé	AVIVA ASSURANCES	154 115,48

(*) Aviva Investor Real Estate France SA

VI - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

A la clôture de l'exercice, il n'existe aucune transaction avec les parties liées au sens du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 et à ses modifications homologuées et publiées ultérieurement

VIII - AUTRES INFORMATIONS**1) Effectif**

Néant

2) Engagements hors bilan

(en Euros)	44196	43830
Engagements reçus		

Engagements reçus

Avals, Cautions, Garanties (*)

Autres engagements reçus

Engagements donnés

Avals, Cautions, Garanties

Autres engagements donnés

4 439 253 Classification: **Publique**
Classification: **Interne**

Total 4 439 253 -

Construction immeuble Cortis

Classification: **Publique**
Classification: **Interne**

3) Honoraires commissaires aux comptes

Les honoraires CAC pour l'exercice s'élève à 5 640 euros 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.

6) Evénements post-clôture

Néant.

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 16 AVRIL 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le vendredi seize avril, à neuf 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 et dont la durée d'application a été prorogée par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021, 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 Serge DA MARIANA, Directeur général,

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

Benoit POZZO DI BORGO, représentant Aviva Investors Real Estate France SA, préside l'Assemblée en sa qualité de Président de la Société ; Chanèle 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 2020,

- 5. Le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,**
- 6. Le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées,**
- 7. Le texte des projets de résolutions,**
- 8. 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 du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2020 ;
- 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 2020 ;
- Affectation du résultat.

Le Président donne lecture 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 du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

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 2020 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 2020, soit **886 190,42 €** 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 dix 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
Charles Henri DE LA CHAPELLE

DocuSigned by:

0485DDC0AC7549E...

Aviva Vie
Associé,
représenté par son Directeur général
Serge DA MARIANA

DocuSigned by:

E597C4AD4B2C41A...

Le Secrétaire de séance
Chanelle DAIAN

DocuSigned by:

5C641603946F455...

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

DocuSigned by:

075BC507D31E4EF...

100 COURCELLES SAS

**Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées**

**(Décision de l'associé unique relative à l'approbation des
comptes clos le 31 décembre 2020)**



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Décision de l'associé unique relative à l'approbation des comptes clos le 31 décembre 2020)

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE LA DECISION DE L'ASSOCIE UNIQUE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de la décision de l'associé unique, en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

100 COURCELLES SAS

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.**

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

Estimations comptables

La note « 1) Evaluation des actifs immobiliers » de la partie « Principes, 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.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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.

En application de la loi, nous vous signalons que le présent rapport n'a pu être mis à la disposition de l'associé unique dans le délai prescrit par l'article R. 225-150 du code de commerce, les éléments nous étant parvenus tardivement.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

100 COURCELLES

BILAN ACTIF	2020.12			2019.12
	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
Immeuble et garage concédés	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliers et matériels	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours	30 947 538,39	0,00	30 947 538,39	18 451 256,51
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	119 622 538,39	0,00	119 622 538,39	107 126 256,51
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	6 773 785,73	0,00	6 773 785,73	4 183 467,66
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	0,00
Disponibilités	978,18		978,18	462,48
(II) Total actif circulant	6 774 763,91	0,00	6 774 763,91	4 183 930,14
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)	126 397 302,30	0,00	126 397 302,30	111 310 186,65

BILAN PASSIF	2020.12	2019.12
	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	-2 931 607,99	-1 363 893,92
Résultat de l'exercice	-886 190,42	-1 567 714,07
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	86 182 201,59	87 068 392,01
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	37 861 093,64	23 949 093,64
Avances et acomptes	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,00	271 875,00
Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 816 354,37	13 986,00
Autres dettes	537 652,70	6 840,00
(III) Total dettes	40 215 100,71	24 241 794,64
Produits constatés d'avance (IV)	0,00	0,00
Ecart de conversion passif (V)	0,00	0,00
TOTAL (I+II+III+IV+V)	126 397 302,30	111 310 186,65

Compte de résultat	Arrêté au 2020.12	Arrêté au 2019.12
Chiffre d'affaires net	0,00	0,00
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	0,82	1,13
Total des produits d'exploitation (1)	0,82	1,13
Achats et charges externes	488 395,13	1 327 624,63
Impôts, taxes et versements assimilés	12 505,34	8 482,00
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00
Autres charges	2,07	1,92
Total des charges d'exploitation (2)	500 902,54	1 336 108,55
(I) Résultat d'exploitation (1-2)	-500 901,72	-1 336 107,42
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	385 288,70	231 606,65
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)	385 288,70	231 606,65
(II) Résultat financier (5-6)	-385 288,70	-231 606,65
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)	0,82	1,13
Total charges (2+4+6+8+9)	886 191,24	1 567 715,20
(Total produits-Total charges)	-886 190,42	-1 567 714,07

**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
Exercice 2020**

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

I - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Il a été décidé par décision des associés d'affecter la perte de l'exercice 2019 au compte report à nouveau.

Le résultat de l'exercice affiche une perte de 0,90 M€en 2020 contre 1,57 M€en 2019.

Pour satisfaire aux besoins de financement liés à la mise en œuvre de l'opération de construction de l'immeuble Cortis, les gérants de la société ont décidé d'appeler en comptes courants associés des fonds pour un montant total de 12,00 M€se décomposant comme suit :

- 7,00 M€le 27 janvier 2020
- 5,00 M€le 10 juin 2020

La valorisation du projet de construction a été confiée à CBRE et s'élève à 174,30 M€au 31 décembre 2020.

La crise du COVID 19 n'a pas eu d'effet significatifs sur la valeur de l'actif de la SCI .

Dans ce contexte AIREF a procédé à une revue précise de l'état des impayés de chaque société. Le cas échéant, des mesures éventuelles (franchise de loyer, protocole d'accord) ont été mis en place. La société 100 Courcelles n'est pas concernée car son actif est en cours de construction.

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 En cas de perte de valeur ponctuelle avec une perspective de reprise de valeur à court ou moyen terme (< à 24 mois),

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 - NOTES SUR LE BILAN

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

(en euros)

Rubrique	Valeur au 01/01/2020	Acquisitions	Cessions	Valeur au 31/12/2020
----------	-------------------------	--------------	----------	-------------------------

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	-	-	-	-
Immobilisations en cours	18 451 256,51	12 496 281,88	-	30 947 538,39
Sous total II	107 126 256,51	12 496 281,88	-	119 622 538,39

Immobilisations financières

Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-	-	-
Sous total III	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	107 126 256,51	12 496 281,88	-	119 622 538,39

4) Plus et moins-values latentes sur actifs immobilisés

Catégorie d'actif	Valeur nette après provisions au 31/12/2020	Valeur de de réalisation au 31/12/2020	+/- Value après provisions au 31/12/2020	+/- Value après provisions au 31/12/2019	Variation
Immeubles détenus en direct 98-100, rue de Courcelles Paris 17	119 622 538,39	174 300 000,00	54 677 461,61	60 673 743,49	-5 996 281,88
TOTAL	119 622 538,39	174 300 000,00	54 677 461,61	60 673 743,49	-5 996 281,88

5) Composition du capital social

Au 31 décembre 2020 le capital social de la SAS 100 COURCELLES est composé de 90 000 000 actions d'une valeur nominale de 1 €uros. 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 2020)

	SITUATION NETTE au 01/01/2020	Apport en numéraire	Affectation du résultat N-1 (*)			Résultat 2020	SITUATION NETTE au 31/12/2020
			Affectation à la réserve légale	Affectation au repot à nouveau	Dividende		
Capital Social	90 000 000,00	-					90 000 000,00
Primes liées au capital							
Réserve légale							
Autres réserves							
Report à nouveau	-1 363 893,92			-1 567 714,07			-2 931 607,99
Résultat	-1 567 714,07			1 567 714,07			-869 940,42
CAPITAUX PROPRES	87 068 392,01	-	-	-	-	-869 940,42	86 198 451,59

7) Etat des créances et des dettes

(en euros)

Créances	31/12/2020	31/12/2019
Locataires	-	-
Provision sur locataires douteux	-	-
Sous total locataires	-	-
Créances de TVA	6 773 785,73	4 183 467,66
Autres créances fiscales et sociales	-	-
Sous total créances fiscales et sociales	6 773 785,73	4 183 467,66
Produits à recevoir	-	-
Autres créances groupe	-	-
Sous total autres créances	-	-
Banques	978,18	462,48
Sous total disponibilités	978,18	462,48
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL GENERAL	6 774 763,91	4 183 930,14

(en euros)

Dettes	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts bancaires et assimilés	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Comptes courants	37 861 093,64	23 949 093,64
Sous total dettes financières	37 861 093,64	23 949 093,64
Avances et acomptes	-	-
Sous total avances et acomptes	-	-
Fournisseurs de biens et services	-	271 875,00
Fournisseurs d'immobilisation	1 816 354,37	13 986,00
Sous total dettes fournisseurs	1 816 354,37	285 861,00
Dettes de TVA	-	-
Dettes sur organismes sociaux	-	-
Autres dettes fiscales et sociales	-	-
Sous total dettes fiscales et sociales	-	-
Charges à payer (*)	537 652,70	6 840,00
Autres créditeurs divers	-	-
Sous total autres dettes	537 652,70	6 840,00
TOTAL GENERAL	40 215 100,71	24 241 794,64

(*) Détails des charges à payer

Honoraires expertises	1 200,00	1 200
Honoraires AIREF SA	145 350,00	0
Intérêts comptes courants	385 288,70	0
Honoraires CAC	5 640,00	5 640
Divers	174,00	0
	537 652,70	6 840

IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) Ventilation du chiffre d'affaires

	<i>(en €uros)</i>	
	du 01/01/2020 au 31/12/2020	du 01/01/2019 au 31/12/2019
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 €uros)</i>	
	du 01/01/2020 au 31/12/2020	du 01/01/2019 au 31/12/2019
Revenus des titres de participation	-	-
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-
Intérêts sur comptes courants d'associés	-385 288,70	-231 606,65
Autres produits et charges financiers	-	-
Résultat financier	-385 288,70	-231 606,65

3) Ventilation du résultat exceptionnel

	<i>(en €uros)</i>	
	du 01/01/2020 au 31/12/2020	du 01/01/2019 au 31/12/2019
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 €uros)
Compte de résultat	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2020
Résultat d'exploitation			
Honoraires de gestion		AIREF SA (*)	-435 750,00
Résultat financiers			
Intérêts sur Compte courant associé		AVIVA VIE	-231 173,22
Intérêts sur Compte courant associé		AVIVA ASSURANCES	-154 115,48
Résultat exceptionnel			
Néant			

			(en €uros)
Bilan	Ent. liées	Ent. avec lien de participation	au 31/12/2020
Immobilisations corporelles et financières			
Néant			
Créances			
Néant			
Emprunt et dettes financières diverses			
Compte courant		Aviva Vie	21 155 456,19
Compte courant		Aviva Assurances	14 103 637,45
Dettes			
Charges à payer - Honoraires property et Asset management		AIREF SA (*)	145 350,00
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé		AVIVA VIE	231 173,22
Charges à payer - Intérêts sur CC Associé		AVIVA ASSURANCES	154 115,48

(*) 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 n° 2014-03 du 5 juin 2014 et à ses modifications homologuées et publiées ultérieurement

VIII - AUTRES INFORMATIONS

1) Effectif

Néant

2) Engagements hors bilan

(en €uros)	31/12/2020	31/12/2019
Engagements reçus		
Avals, Cautions, Garanties (*)		
Autres engagements reçus		

Engagements donnés		
Avals, Cautions, Garanties		
Autres engagements donnés	4 439 253	-
<hr/>		
Total	4 439 253	-
Construction immeuble Cortis		

3) Honoraires commissaires aux comptes

Les honoraires CAC pour l'exercice s'élève à 5 640 euros 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.

6) Evénements post-clôture

Néant.