

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 : 2018 B 04879 Numéro SIREN : 837 619 246 Nom ou dénomination : A CITY
--

Ce dépôt a été enregistré le 14/05/2019 sous le numéro de dépôt 34747



20190347472018

DATE DEPOT : 14/05/2019

N° DE DEPOT : 34747

N° GESTION : 2018B04879

N° SIREN : 837619246

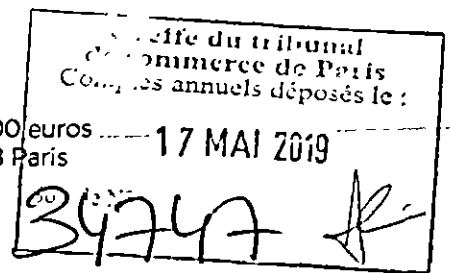
DENOMINATION : A CITY

ADRESSE : 113 boulevard Haussmann 75008 Paris

MILLESIME : 2018

.

A CITY
Société par actions simplifiée au capital de 534 000 euros
Siège social : 113 boulevard Haussmann - 75 008 Paris
837 619 246 R.C.S PARIS
(Ci- après la "Société")



PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 19 AVRIL 2019

L'an deux mille dix-neuf, le dix-neuf avril, à 14h, au siège social de la Société,

La société OPPCI CEPF PLUS, société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable constituée sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 113 boulevard Haussmann, 75 008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 822 003 778, agréée par l'Autorité des marchés financiers le 25 août 2015 sous le numéro SPI20150037, représentée par la société Norma Capital, sa Société de Gestion et son Président, elle-même représentée par son Président, Monsieur Frédéric Haven,

Après avoir pris connaissance du rapport établi par son Président non associé et constaté que le représentant du Commissaire aux comptes KPMG SA, dûment convoqué, est absent et excusé.

A pris les décisions relatives à l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Approbation de ces rapports et des comptes afférents audit exercice. Quitus au Président et au Directeur Général ;
- Affectation du résultat ;
- Lecture du rapport du Président sur les conventions visées aux articles L.227-10 et suivants du Code de commerce. Approbation dudit rapport ;
- Rémunération du Président et du Directeur Général ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Associé Unique :

- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes ;
- le rapport de gestion du Président ;
- l'inventaire de l'actif et du passif de la Société au 31 décembre 2018 ;
- les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- le rapport du Président sur les conventions réglementées ;
- le texte des résolutions proposées à l'assemblée.

Puis, le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués à l'Associé Unique, ont été tenus à sa disposition, au siège social.

Le Président donne lecture du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux comptes.

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

Puis, le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE DECISION

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et du rapport général sur les comptes du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Associé Unique donne au Président et au Directeur Général, quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour la période écoulée.

DEUXIEME DECISION

Affectation du résultat

L'Associé Unique décide d'affecter la totalité de la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2018, soit (464 033) euros, au poste « report à nouveau ».

Compte tenu de cette affectation et des primes d'émission, de fusion et d'apport d'un montant de 4 797 000 euros, le montant des capitaux propres s'élèverait à 4 866 967 euros

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte qu'étant donné qu'il s'agit du premier exercice social de la Société, aucun dividende n'a pu été distribué au cours des trois derniers exercices.

TROISIEME DECISION

Conventions visées à l'article L.227-10 et suivants du Code de commerce

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport du Président sur les conventions visées aux articles L.227-10 et suivants du Code de commerce, approuve les termes dudit rapport.

QUATRIEME DECISION

Rémunération du Président et du Directeur Général

L'Associé Unique, décide, conformément aux articles 15.7 et 16.7 des statuts de la Société, de ne pas octroyer de rémunération au Président et au Directeur Général pour l'exercice écoulé.

CINQUIEME DECISION

Pouvoirs pour formalités

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

. . .

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président et l'Associé Unique.





Le Président
Monsieur Fabrice Tillette de Clermont-
Tonnerre



L'Associé Unique
OPPCI CEPF Plus,
Représenté par son Président, la société Norma
Capital,
Elle-même représentée par son Président,
Monsieur Frédéric Haven

A CITY

Société par actions simplifiée au capital de 534 000 euros
Siège social : 113 boulevard Haussmann - 75 008 Paris
837 619 246 R.C.S PARIS
(Ci- après la "Société")

**RAPPORT DU PRESIDENT
SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2018**

Cher Associé,

Nous vous avons convoqués conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Les convocations prescrites par la Loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

De notre côté, nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Nous reprenons ci-après, successivement, les différentes informations telles que prévues par la réglementation.

.
.
.

1. Compte-rendu de l'activité de l'exercice

La Société a été constituée le 9 février 2018 avec un capital social de 1 000 euros divisé en 1 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro que vous détenez intégralement. La société KPMG S.A. a été désignée en qualité de commissaire aux comptes pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 20 février 2018.

L'exercice clos le 31 décembre 2018 constitue donc le premier exercice social de la Société.

Le 14 mars 2018, vous avez décidé d'augmenter le capital social de la Société de 533 000 euros par création de 533 000 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale émise au prix de 10 euros soit un total de 5 330 000 euros, prime d'émission incluse. Ce même jour, vous avez exercé votre droit préférentiel de souscription et ainsi souscrit à l'intégralité de cette augmentation et libéré ladite souscription. En conséquence de cette augmentation de capital, les articles 6 et 7 de la Société ont été modifiés.

Le 20 mars 2018, connaissance prise du projet d'acte de nantissement de compte de titres financiers en vue de financer l'acquisition de biens et droits immobiliers, vous avez notamment agréé en qualité d'associés les bénéficiaires du compte-titres en cas de réalisation du nantissement des titres de l'emprunteur. Ce même jour, la Société a acquis un ensemble immobilier situé à Rueil-Malmaison (92 500) au 81-85 avenue de Colmar.

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise s'élève à euros 31 500 000 € HD HFA.

L'actif détenu par la Société, d'une surface utile totale de 7 990 m², a un taux d'occupation, au 31 décembre 2018, de 95 %. Le loyer effectif net annuel s'élève à 1 986 087 € HT HC.

2. Résultats de l'exercice

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net de 2 459 237 euros.

ce

Au 31 décembre 2018, les produits d'exploitation s'élèvent à 2 459 266 euros et les charges d'exploitation s'élèvent à 2 200 008 euros.

Les principaux postes de charges d'exploitation sont les suivants :

- 1 078 758 euros sur les autres achats et charges externes,
- 276 338 euros sur les impôts, taxes et versements assimilés,
- 844 762 euros sur les dotations aux amortissements sur immobilisations,
- 151 euros sur les autres charges.

Il en résulte un résultat d'exploitation de 259 258 euros au 31 décembre 2018.

Après prise en compte d'un résultat financier de (723 291) euros au 31 décembre 2018, le résultat courant avant impôts est de (464 033) euros au 31 décembre 2018.

La Société, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, n'a pas enregistré un résultat exceptionnel.

Ainsi, le résultat de l'exercice se traduit par une perte de (464 033) euros.

Les capitaux propres au 31 décembre 2018 s'élèvent à 4 866 967 euros.

Par ailleurs, au 31 décembre 2018, le total du bilan de la Société s'élevait à 33 531 112 euros.

3. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter la totalité de la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2018, soit (464 033) euros, au poste « report à nouveau ».

Compte tenu de cette affectation et des primes d'émission, de fusion et d'apport d'un montant de 4 797 000 euros, le montant des capitaux propres s'élèverait à 4 866 967 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous informons qu'étant donné qu'il s'agit du premier exercice social de la Société, aucun dividende n'a pu être distribué au cours des trois derniers exercices.

4. Activité de la Société en matière de recherche et de développement

Nous vous indiquons qu'aucun frais en matière de recherche et de développement n'a été engagé au cours du dernier exercice.

5. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'exercice, aucun événement important n'est survenu.

6. Réintégration fiscale des dépenses et frais généraux

Nous vous précisons qu'il n'a été exposée aucune dépense entrant dans le champ d'application de l'article 39-4 du Code général des impôts.

7. Evolution prévisible de l'activité de la Société et perspectives d'avenir

L'activité de la Société devrait se développer grâce à l'acquisition de l'ensemble immobilier situé à Rueil-Malmaison.

8. Participation et filiale

En application de l'article L.233-6 du Code de commerce, nous vous précisons que la Société ne détient aucune participation et filiale à ce jour.

9. Mode de présentation des comptes annuels et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux nouvelles règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.



En application de l'article L. 233-13 du Code de commerce, nous vous informons que le capital de la Société est détenu par intégralement par la société OPPCI CEPF PLUS.

10. Informations sur les délais de paiement et les créances des clients

En application des dispositions des articles L.441-6-1 al.1 et D.441-4 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-dessous le montant total des factures émises et reçues par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et ayant fait l'objet d'un retard de paiement :

	Factures (moins de 30 jours)		Factures (30 - 60 jours)		Factures (60 - 90 jours)		Factures (90 - 120 jours)		Total TTC
	Montant TTC (€)	%	Montant TTC (€)	%	Montant TTC (€)	%	Montant TTC (€)	%	
Fournisseurs	98 559,01	100%		0%		0%		0%	98 559,01
Clients	0	0%		0%		0%		0%	0,00
Nombre factures fournisseurs	13								13
Nombre factures Clients									

11. Tableau des cinq derniers exercices

Etant donné qu'il s'agit du premier exercice social de la Société, la tableau ne fait état que des données relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2018.

12. Conventions réglementées

Nous allons vous donner lecture du rapport du Président sur les conventions visées aux articles L.227-10 et suivants du Code de commerce.

.

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et vous donner lecture du rapport de votre Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ainsi que du rapport du Président sur les conventions visées aux articles L.227-10 et suivants du Code de commerce. Nous espérons que vous voudrez bien donner quitus de sa gestion au Président, pour l'exercice écoulé.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignerez en votant les résolutions soumises à votre approbation.

Le Président
Monsieur Fabrice Tillette de Clermont-Tonnerre

ANNEXE 1

Tableau des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital social					534 000
Nombre d'actions ordinaires					534 000
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions					380 729
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions					(464 033)
Résultat avant impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions					0,71
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions					(0,87)
Dividende distribué					-
Effectif salariés					-
Montant des sommes versées					-

Handwritten signature

Documents financiers

A City

113 Boulevard HAUSSMANN 75008 PARIS

Exercice clos le 31 décembre 2018



Sommaire A City

Sommaire

<i>Rapport de l'expert-comptable</i>	5
<i>Comptes annuels</i>	7
Bilan	8
Compte de résultat	10
Annexe	12
Faits caractéristiques	14
Règles méthodes comptables	15
Notes sur le bilan	18
Notes sur le compte de résultat	25
Autres informations	26



MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

ATTESTATION

Madame, Messieurs

Conformément à la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de A City relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, qui se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan :	33 531 112,49 €
- Chiffre d'affaires :	2 459 236,86 €
- Résultat net comptable :	-464 032,74 €

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à Neuilly-sur-Seine
Le 26 février 2019

Pascale Tomelka
Expert-Comptable Associée

*PricewaterhouseCoopers Entreprises, 63 Rue de Villiers,
92208 Neuilly-sur-Seine – Tél. : 01.56.57.55.00, Fax : 01.56.57.57.58, 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 à responsabilité limitée au capital de 78 000 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 632 028 627. TVA n° FR 24 632 028 627. Siret 632 028 627 00404. Code APE 6920 Z.

Comptes annuels

Bilan A City

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/18
ACTIF			
Capital souscrit non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions brevets licences procédés...			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours			
Avances et acomptes/immo. Incorp.			
Immobilisations corporelles			
Terrains	11 015 590		11 015 590
Constructions	16 354 568	631 852	15 722 716
Installations techniques, mat. et outillage	4 091 505	212 910	3 878 595
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances & acomptes			
Immobilisations financières			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
TIAP			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
ACTIF IMMOBILISE	31 461 663	844 762	30 616 900
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approv.			
En-cours de production de biens			
En-cours de production de services			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acptes versés			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	276 189		276 189
Autres créances	194 121		194 121
Capital souscrit-appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Instruments de trésorerie	562 384		562 384
Disponibilités	1 708 295		1 708 295
Charges constatées d'avance	173 222		173 222
ACTIF CIRCULANT	2 914 212		2 914 212
Charges à répartir/plusieurs exercices			
Prime de remboursement des emprunts			
Ecart de conversion - Actif			
TOTAL ACTIF	34 375 875	844 762	33 531 112

Bilan A City

	Net au 31/12/18
PASSIF	
Capital	
Capital	534 000
dont versé	534 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	4 797 000
Ecarts de réévaluation ou d'équivalence	
Réserves	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	
Report à nouveau	
Résultat	
Résultat de l'exercice	-464 033
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
CAPITAUX PROPRES	4 866 967
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
PROVISIONS	
AUTRES FONDS PROPRES	
Emprunts et dettes financières	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	21 465 716
Emprunts et dettes financières diverses	6 874 225
Fournisseurs et autres dettes	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	147 355
Dettes fiscales et sociales	107 470
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	69 379
Instruments de trésorerie	
Produits constatés d'avance	
DETTES	28 664 145
Ecarts de conversion - Passif	
TOTAL PASSIF	33 531 112

Compte de résultat A City

	du 20/02/18 au 31/12/18 11 mois
Ventes de marchandises France	
Ventes de marchandises Export	
Production vendue de biens France	
Production vendue de biens Export	
Production vendue de services France	2 459 237
Production vendue de services Export	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	2 459 237
Production stockée	
Production immobilisée	
Subventions d'exploitation	
Reprise/provisions (et amortis) transferts de charges	
Autres produits	29
Total des produits d'exploitation	2 459 266
Achats de marchandises	
Variation de stock de marchandises	
Achats matières premières et autres approvisionnements	
Variation de stock de mat. premières & autres approv.	
Autres achats & charges externes	1 078 758
Impôts, taxes et versements assimilés	276 338
Salaires et Traitements	
Charges sociales	
Dotations aux amortissements sur immobilisations	844 762
Dotations aux dépréciations sur immobilisations	
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	
Dotations d'exploitation aux provisions	
Autres charges	151
Total des charges d'exploitation	2 200 008
RESULTAT D'EXPLOITATION	259 258
Bénéfice attribué ou perte transférée	
Perte supportée ou bénéfice transféré	
Quotes-parts de résultat/opérations faites en commun	
Produits financiers de participations	
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.	
Autres intérêts & produits assimilés	
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges	
Différences positives de change	
Produits nets sur cessions de V.M.P.	
Total des produits financiers	
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions	
Intérêts & charges assimilées	723 291
Différences négatives de change	
Charges nets sur cessions de V.M.P.	
Total des charges financières	723 291
RESULTAT FINANCIER	-723 291
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-464 033
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Produits exceptionnels sur opération en capital	
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges	

Compte de résultat A City

	du 20/02/18 au 31/12/18 11 mois
Total produits exceptionnels	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions	
Total charges exceptionnelles	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	
Impôts sur les bénéfices	
TOTAL DES PRODUITS	2 459 266
TOTAL DES CHARGES	2 923 299
BENEFICE OU PERTE	-464 033

Annexe A City

	Applicable	N/A	N/S
RÈGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques	x		
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations	x		
- Frais d'établissement		x	
- Frais de recherche et de développement		x	
- Fonds commercial		x	
- Charges financières incluses dans le coût de production		x	
- Immobilisations en cours de production		x	
- Approche par composant		x	
- Tableau de réévaluation des immobilisations		x	
- Estimation du portefeuille de TIAP		x	
- Liste des filiales et participations		x	
- Détail des amortissements	x		
- Stocks et en-cours		x	
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
- Détail des créances et échéances	x		
- Créances et dettes relatives à des entreprises liées		x	
- Eléments fongibles de l'actif circulant		x	
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits		x	
- Valeurs mobilières de placement		x	
- Dépréciation des actifs		x	
- Dépréciation des stocks		x	
- Dépréciation des créances		x	
- Dépréciation des valeurs mobilières de placement		x	
- Charges à payer	x (Détail)		
- Produits à recevoir	x (Détail)		
- Composition du capital	x		
- Parts bénéficiaires		x	
- Obligations convertibles échangeables		x	
- Actions propres		x	
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent	x		
- Tableau de variation des capitaux propres	x		
- Provisions réglementées		x	
- Provisions		x	
- Échéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des sûretés réelles		x	
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecart de conversion sur créances et dettes		x	
- Clause de réserve de propriété		x	
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance	x (Détail)		
- Produits constatés d'avance		x	

Annexe A City

	Applicable	N/A	N/S
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- Ventilation du chiffre d'affaires net		x	
- Frais accessoires d'achat			x
- Rémunération des Commissaires Aux Comptes		x	
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Transferts de charges d'exploitation et financières		x	
- Charges et produits financiers concernant les entreprises liées	x		
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Détail du résultat exceptionnel		x	
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Résultat et impôt sur les bénéfices		x	
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		x	
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôt sur les bénéfices		x	
- Impôts sur les Bénéfices - Intégration Fiscale		x	
- Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté		x	
AUTRES INFORMATIONS			
- Identité de la société mère consolidant les comptes de la société		x	
- Evénements postérieurs à la clôture		x	
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs		x	
- Droit Individuel à la Formation		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants		x	
- Rémunération allouées aux membres des organes de direction		x	
- Transactions avec des parties liées		x	
- Engagements financiers donnés	x		
- Engagements financiers reçus		x	
- Crédit-bail		x	
- Crédit-bail (Etat simplifié)		x	
- Engagement de retraite		x	
- Aspects environnementaux		x	
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

Faits caractéristiques A City

FAITS CARACTERISTIQUES

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

La société A City a été constituée sous forme d'une Société par Actions Simplifiée le 20 février 2018.

La société a pour objet tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou, le cas échéant, en participation avec des tiers :

A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains et immeubles, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers;
- la construction de tous immeubles, ainsi que toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction desdits biens immobiliers ;
- la détention de ces biens immobiliers, leur l'exploitation et leur mise en valeur par voie de location sous toutes formes ;
- la détention directe ou indirecte de participations dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif, ainsi que l'animation et la gestion de telles sociétés;

A titre accessoire :

- la prise à bail de tous biens immobiliers, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière;
- la participation, en qualité d'emprunteur et de prêteur, à toute opération de financement intragroupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres ;

A titre exceptionnel : l'aliénation des actifs de la Société, notamment par voie de cession, d'apport et de fusion ;

Et plus généralement : toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières utiles pour le développement des objets précités.

Acquisition d'un ensemble immobilier

Le 20/03/2018, la société a acquis un ensemble immobilier, à usage de bureaux, situé à Rueil Malmaison, pour un montant 34 800 000 euros.

A la date de clôture de l'exercice, l'immeuble est partiellement loué.

Souscription d'un nouvel emprunt

Au cours de l'exercice, la société a eu recours au financement externe afin de financer l'acquisition de l'ensemble immobilier situé à Rueil Malmaison. Un emprunt a été souscrit, pour un montant total de 5 800 000 d'euros. Cet emprunt a été remboursé intégralement au cours de l'exercice.

Au cours de l'exercice, la société a eu recours au financement externe afin de financer l'acquisition de l'ensemble immobilier situé à Rueil Malmaison.. Un emprunt a été souscrit, pour un montant total de 21 400 000 d'euros, dont l'échéance est le 20/03/2025.

Règles méthodes comptables A City

Désignation de la société : SASU A City

Secteur d'activité : Société Foncière Immobilière.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont le total est de 33 531 112 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 464 033 euros.

L'exercice a une durée de 10 mois, recouvrant la période du 20 février 2018 au 31 décembre 2018

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Règles et méthodes comptables

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement 2014-0324 de l'Autorité des Normes Comptables.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques .

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements ANC n°2014-0324.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués pour l'exercice clos le 31/12/2018 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

Seules sont exprimées les informations significatives.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors d'une nouvelle location sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Règles méthodes comptables A City

Base amortissable

La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

- * Fondation / Ossature : 40 ans
- * Etanchéité / Façade / Couverture / Menuiserie : 15 ans
- * Equipements techniques : 15 ans

- * Agencement intérieur : 10 ans

Dépréciation

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation. Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à la valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, lequel ne comprend pas les frais d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré – premier sorti".

Ces valeurs mobilières de placement sont, le cas échéant, dépréciées (en règle générale ligne de titre par ligne de titre) pour ramener leur valeur nette comptable à la valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est constatée lorsqu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Règles méthodes comptables A City

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation. Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leur règlement avant échéance sont constatés en « autres dettes ».

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit de contrat de CAP dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt maximum.
La prime de CAP est comptabilisée à l'actif et étalée sur la durée de l'emprunt.

Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises ou progressivités de loyers ayant un caractère significatif font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice. Les coûts liés à la mise en place de l'emprunt sont étalés sur la durée de l'emprunt.

Impôts sur les bénéfices

Les impôts sur les bénéfices sont comptabilisés selon la méthode de l'impôt exigible.

En application des dispositions de l'article 208 C III du Code Général des Impôts, la société a opté pour le régime SIIC d'exonération d'impôt sur les sociétés à compter du 20 février 2018.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle.

Afin que le lecteur des comptes puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est donnée :

Création de la société

La société a été créée le 20/02/2018 et clôture son premier exercice de 10 mois et 9 jours le 31/12/2018.

Notes sur le bilan A City

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN**Actif immobilisé**

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Terrains		11 015 590		11 015 590
- Constructions sur sol propre		16 354 568		16 354 568
- Installations générales, agencements et installations techniques, matériel et outillage industriels		4 091 505		4 091 505
- Installations générales, agencements				
Immobilisations corporelles		31 461 663		31 461 663
- Participations évaluées par mise en				
ACTIF IMMOBILISE		31 461 663		31 461 663

Le montant des frais de l'exercice inclus dans le coût d'acquisition des immobilisations s'élève à 2 473 milliers d'euros.

Notes sur le bilan A City

Détail des immobilisations

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		31 461 663		31 461 663
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		31 461 663		31 461 663
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice				

Notes sur le bilan A City

Détail des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice des amortissements techniques (ou venant en diminution de l'actif)

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions cessions reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres Immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre		631 852		631 852
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. géné. agenc. aménagements constructions				
Inst. techniques, matériel et outillage industriels		212 910		212 910
Inst. géné. agencements et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total (III)		844 762		844 762
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)		844 762		844 782

Notes sur le bilan A City

Actif circulant

Détail des créances et des échéances

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Montant représenté par des effets de commerce
Capital souscrit:				
Capital souscrit non appelé				
Créances de l'actif immobilisé :				
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres				
Créances de l'actif circulant :				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	276 189	276 189		
Créances de titres prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et autres org. sociaux				
Etat et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	19 585	19 585		
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés				
Débiteurs divers	174 536	174 536		
Charges constatées d'avance	173 222	29 657	143 565	
Total	643 532	499 967	143 565	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Prêts récupérés en cours d'exercice				
Prêts et Avances consentis aux ass. pers. physiques				

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	276 189
Total	276 189

Notes sur le bilan A City

Capitaux Propres

Composition du capital

Capital d'un montant de 534 000,00 euros décomposé en 534 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital au début de l'exercice	1 000	1,00
Titres émis pendant l'exercice	533 000	1,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital à la fin de l'exercice	534 000	1,00

Tableau de variation des capitaux propres

Commentaires :

Le 14/03/2018, la société a procédé à une augmentation de capital d'un montant de 533 000 euros, par émission de 533 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro. A la clôture de l'exercice, le montant du capital social s'élève à 534 000 euros.

	Début d'exercice	Affectation Résultat N-1	Autres variations	Fin d'exercice
Capital	1 000		533 000	534 000
Primes d'émission, fusion, apports			4 797 000	4 797 000
Résultat de l'exercice			-464 033	-464 033
Total Capitaux Propres	1 000		4 865 967	4 886 967

Notes sur le bilan A City

Dettes

Etat des dettes

	Montant brut	Echances à moins d'un an	Echances entre 1 et 5 ans	Echances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	21 465 716	65 716		21 400 000
Emprunts et dettes financières diverses	446 534	446 534		
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	147 355	147 355		
Dettes fiscales et sociales	107 470	107 470		
Dettes sur immobilisations et comptes rattaché				
Autres dettes	8 497 071	6 497 071		
Produits constatés d'avance				
Total	28 664 145	7 264 145		21 400 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	27 200 000			
Emprunts remboursés sur l'exercice	5 800 000			
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	48 796
Int.courus s/emp.aup.etabl.t.crédit	65 716
Associés - intérêts courus	411 692
Taxe professionnelle CAP	7 479
Total	533 683

*Notes sur le bilan A City***Comptes de Régularisation****Charges constatées d'avance**

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Etalement commission arrangement	173 222		
Total	173 222		

*Notes sur le compte de résultat A City****INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT*****Charges et produits financiers concernant les entreprises liées**

Montant compris dans les charges financières : 411 692 euros

Rémunération Commissaires aux Comptes

Le montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels s'élève à 7 000€ HT.

Régime fiscal

En application des dispositions de l'article 208 C III du Code Général des Impôts, la société a opté pour le régime SIIC d'exonération d'impôt sur les sociétés à compter du 20 février 2018.

Autres informations A City

Engagements financiers donnés

1) Les suretés concernant l'emprunt bancaire contracté sont les suivantes :

Sûreté mobilière :

- Nantissement des comptes de l'emprunteur
- Borderau Dailly
- Nantissement de créances au titre du contrat de couverture
- Nantissement de Créance au titre de tout prêt subordonné - Convention de subordination
- Compte bloqué - Cash Trap
- Mainlevée

Sûreté réelles immobilière :

- Hypothèque de l'immeuble
- Privilège de prêteur de deniers

2) Les engagements concernant l'emprunt bancaire contracté sont les suivants :

- Communication des documents comptables et financiers
- Visite de l'immeuble - Audit à l'initiative de l'agent et des prêteurs
- Communication des rapports d'expertise
- Communication des ratios financiers
- Communication de toute information significative concernant l'immeuble (Vente ; Litiges ; Sinistres...)
- Respect des ratios financiers (ratio LTV à 72% puis 70% ; ratio ISC à 150%)

Instruments financiers dérivés

La société a contracté un contrat de CAP le 20 mars 2018 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date effective : 20/03/2018
- Date de fin : 20/03/2025
- Montant nominal emprunt couvert : 21 400 000€
- Montant du CAP : 633 000€
- Taux CAP : 0.90000%

PwC développe en France des missions d'audit, d'expertise comptable et de conseil créatrices de valeur pour ses clients, en privilégiant des approches sectorielles.

Nos équipes accompagnent PME et entreprises patrimoniales au travers de missions d'expertise comptable, de consolidation des comptes, de conseil au dirigeant, de gestion déléguée des services comptables et financiers, de contrôle de gestion. Présent dans 24 bureaux à travers la France, PwC a fait le choix de la proximité pour une meilleure connaissance des réalités économiques locales et, par conséquent, une place de choix auprès des décideurs.

Plus de 161 000 personnes dans 154 pays à travers le réseau PwC partagent idées, expertises et perspectives innovantes pour apporter des salutations et des conseils adaptés.

Les entités françaises membres de PwC rassemblent 4 000 personnes dans 24 bureaux.

« PwC » fait référence au réseau PwC et/ou à une ou plusieurs de ses entités membres, dont chacune constitue une entité juridique distincte. Pour plus d'information, rendez-vous sur le site www.pwc.com/structure.

Amiens
14, boulevard Alsace-Lorraine
BP 31724
80017 Amiens Cedex 1
Tél. 03 22 91 30 00

Bordeaux
179, cours du Médoc
CS30008
33070 Bordeaux Cedex
Tél. 05 57 10 08 00

Bourg-en-Bresse
5, boulevard Paul Valéry
BP 142
01004 Bourg-en-Bresse
Tél. 04 74 21 18 54

Cognac
4, rue de Segonzac
CS 40254
16112 Cognac Cedex
Tél. 05 45 82 52 00

Dijon
Les Blasons du Château
11E, boulevard Rembrandt
BP 57024
21070 Dijon Cedex
Tél. 03 80 28 07 28

Grenoble
2, square Roger Genin
BP 416
38017 Grenoble Cedex 1
Tél. 04 76 84 33 50

Lille
Bâtiment ONIX
594, avenue Willy Brandt
59777 Euralille
Tél. 03 28 36 24 80

Limoges
20, rue Banc Léger
87000 Limoges
Tél. 05 55 34 19 05

Lyon
20, rue Garibaldi
69451 Lyon Cedex 06
Tél. 04 78 17 81 78

Marseille
Les Docks - Atrium 10-1
10, place de la Joliette
BP 81525
13567 Marseille Cedex 02
Tél. 04 91 99 30 00

Metz
Metz Technopôle
3, rue Thomas Edison
57070 Metz
Tél. 03 87 18 40 60

Montpellier
650, rue Henri Becquerel
34000 Montpellier
Tél. 04 67 22 84 84

Monaco
Immeuble le Mercator
7, rue de l'Industrie
98000 Monaco
Tél. +3 77 92 05 71 00

Nantes
34, place Viarme
Espace Viarme
BP 90928
44009 Nantes
Tél. 02 51 84 36 36

Nice
immeuble Nice Plaza
455, promenade des Anglais
BP 93130
06203 Nice Cedex 3
Tél. 04 93 37 20 20

Paris
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine
Cedex
Tél. 01 56 57 53 13

Pau
Cité Multimédia
4, rue Thomas Edison
BP 7501
64075 Pau Cedex
Tél. 05 59 14 24 34

Poitiers
14, boulevard du Maréchal
de Lattre de Tassigny
86000 Poitiers
Tél. 05 49 88 17 29

Quimper
9, rue du Président Sadate
CS 82031
29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 31 03

Rennes
40, boulevard de La Tour d'Auvergne
CS 64008
35040 Rennes Cedex
Tél. 02 99 23 17 17

Rouen
Parc de la Vatine
20, rue Raymond Aron
76130 Mont Saint-Aignan
Tél. 02 35 59 00 85

Saint-Quentin
Les Jardins de l'Hôtel-Dieu
6, place Arnaud Bisson
BP 49
02101 Saint-Quentin Cedex
Tél. 03 23 06 28 00

Strasbourg
Centre d'Affaires Urbania
230, avenue de Colmar
CS 90240
67 089 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 45 55 50

Toulouse
immeuble le Sully
1, place Occitane
BP 28036
31 080 Toulouse Cedex 06
Tél. 05 62 27 57 57



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

A-CITY S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Premier exercice de 10 mois et 9 jours clos le 31 décembre 2018

A-CITY S.A.S.

113, Boulevard Haussmann - 75008 Paris

Ce rapport contient 23 pages

Référence : NDA/192-009



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 88 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

A-CITY S.A.S.

Siège social : 113, Boulevard Haussmann - 75008 Paris
Capital social : € 534 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Premier exercice de 10 mois et 9 jours clos le 31 décembre 2018

A l'attention de l'Associé unique,

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société A-CITY S.A.S. relatifs à l'exercice de 10 mois et 9 jours clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 20 février 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

Les immobilisations corporelles, dont le montant net s'élève à €. 30 616 900, sont évaluées selon les modalités décrites dans la note « Immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe relative aux actifs immobilisés portés par votre société et leurs modalités de dépréciation. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, à s'assurer de leur correcte application et à vérifier que les notes annexes aux états financiers donnent une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

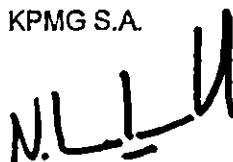
Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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.

Paris La Défense, le 5 avril 2019

KPMG S.A.



Nicolas Duval-Arnould
Associé

Bilan A City

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/10
ACTIF			
Capital souscrit non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions brevets licences procédés...			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours			
Avances et acomptes/immo.Incorp.			
Immobilisations corporelles			
Terrains	11 015 590		11 015 590
Constructions	16 354 568	631 852	15 722 716
Installations techniques, mat. et outillage	4 091 505	212 910	3 878 595
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances & acomptes			
Immobilisations financières			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
TIAP			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
ACTIF IMMOBILISE	31 461 663	844 762	30 616 900
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approv.			
En-cours de production de biens			
En-cours de production de services			
Produits Intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acptes versés			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	276 189		276 189
Autres créances	194 121		194 121
Capital souscrit-appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Instruments de trésorerie	562 384		562 384
Disponibilités	1 708 295		1 708 295
Charges constatées d'avance	173 222		173 222
ACTIF CIRCULANT	2 914 212		2 914 212
Charges à répartir/plusieurs exercices			
Prime de remboursement des emprunts			
Ecarts de conversion - Actif			
TOTAL ACTIF	34 375 875	844 762	33 531 112

Bilan A City

	Net au 31/12/18
I PASSIF	
Capital	
Capital	534 000
dont versé	534 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	4 797 000
Ecart de réévaluation ou d'équivalence	
Réserves	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	
Report à nouveau	
Résultat	
Résultat de l'exercice	-464 033
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
CAPITAUX PROPRES	4 866 967
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
PROVISIONS	
AUTRES FONDS PROPRES	
Emprunts et dettes financières	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	21 465 716
Emprunts et dettes financières diverses	6 874 225
Fournisseurs et autres dettes	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	147 355
Dettes fiscales et sociales	107 470
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	69 379
Instruments de trésorerie	
Produits constatés d'avance	
DETTES	28 664 145
Ecart de conversion - Passif	
I TOTAL PASSIF	33 531 112

Compte de résultat A City

	du 20/02/16 au 31/12/16 11 mois
Ventes de marchandises France	
Ventes de marchandises Export	
Production vendue de biens France	
Production vendue de biens Export	
Production vendue de services France	2 459 237
Production vendue de services Export	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	2 459 237
Production stockée	
Production immobilisée	
Subventions d'exploitation	
Reprise/provisions (et amortis) transferts de charges	
Autres produits	29
Total des produits d'exploitation	2 459 266
Achats de marchandises	
Variation de stock de marchandises	
Achats matières premières et autres approvisionnements	
Variation de stock de mat. premières & autres approv.	
Autres achats & charges externes	1 078 758
Impôts, taxes et versements assimilés	276 338
Salaires et Traitements	
Charges sociales	
Dotations aux amortissements sur immobilisations	844 762
Dotations aux dépréciations sur immobilisations	
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	
Dotations d'exploitation aux provisions	
Autres charges	151
Total des charges d'exploitation	2 200 008
RESULTAT D'EXPLOITATION	259 258
Bénéfice attribué ou perte transférée	
Perte supportée ou bénéfice transféré	
Quotes-parts de résultat/opérations faites en commun	
Produits financiers de participations	
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.	
Autres intérêts & produits assimilés	
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges	
Différences positives de change	
Produits nets sur cessions de V.M.P.	
Total des produits financiers	
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions	
Intérêts & charges assimilées	723 291
Différences négatives de change	
Charges nets sur cessions de V.M.P.	
Total des charges financières	723 291
RESULTAT FINANCIER	-723 291
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-464 033
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Produits exceptionnels sur opération en capital	
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges	

Compte de résultat A City

	du 20/02/18 au 31/12/18 11 mois
Total produits exceptionnels	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions	
Total charges exceptionnelles	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	
Impôts sur les bénéfices	
TOTAL DES PRODUITS	2 459 266
TOTAL DES CHARGES	2 923 299
BENEFICE OU PERTE	-464 033

Annexe A City

	Applicable	N/A	N/S
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques	x		
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations	x		
- Frais d'établissement		x	
- Frais de recherche et de développement		x	
- Fonds commercial		x	
- Charges financières incluses dans le coût de production		x	
- Immobilisations en cours de production		x	
- Approche par composant		x	
- Tableau de réévaluation des immobilisations		x	
- Estimation du portefeuille de TIAP		x	
- Liste des filiales et participations		x	
- Détail des amortissements	x		
- Stocks et en-cours		x	
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
- Détail des créances et échéances	x		
- Créances et dettes relatives à des entreprises liées		x	
- Eléments fongibles de l'actif circulant		x	
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits		x	
- Valeurs mobilières de placement		x	
- Dépréciation des actifs		x	
- Dépréciation des stocks		x	
- Dépréciation des créances		x	
- Dépréciation des valeurs mobilières de placement		x	
- Charges à payer	x (Détail)		
- Produits à recevoir	x (Détail)		
- Composition du capital	x		
- Parts bénéficiaires		x	
- Obligations convertibles échangeables		x	
- Actions propres		x	
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent	x		
- Tableau de variation des capitaux propres	x		
- Provisions réglementées		x	
- Provisions		x	
- Echéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des sûretés réelles		x	
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecart de conversion sur créances et dettes		x	
- Clause de réserve de propriété		x	
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance	x (Détail)		
- Produits constatés d'avance		x	

Annexe A City

	Applicable	N/A	N/S
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- Ventilation du chiffre d'affaires net	x	x	x
- Frais accessoires d'achat			
- Rémunération des Commissaires Aux Comptes		x	
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Transferts de charges d'exploitation et financières		x	
- Charges et produits financiers concernant les entreprises liées			
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Détail du résultat exceptionnel		x	
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Résultat et impôt sur les bénéfices		x	
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		x	
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôt sur les bénéfices		x	
- Impots sur les Bénéfices - Intégration Fiscale		x	
- Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté	x		
AUTRES INFORMATIONS			
- Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	x	x	
- Evénements postérieurs à la clôture		x	
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs		x	
- Droit Individuel à la Formation		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants		x	
- Rémunération allouées aux membres des organes de direction		x	
- Transactions avec des parties liées		x	
- Engagements financiers donnés			
- Engagements financiers reçus		x	
- Crédit-bail		x	
- Crédit-bail (Etat simplifié)		x	
- Engagement de retraite		x	
- Aspects environnementaux		x	
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

*Faits caractéristiques A City***FAITS CARACTERISTIQUES*****Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable***

La société A City a été constituée sous forme d'une Société par Actions Simplifiée le 20 février 2018.

La société a pour objet tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou, le cas échéant, en participation avec des tiers :

A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains et immeubles, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers;
- la construction de tous immeubles, ainsi que toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction desdits biens immobiliers ;
- la détention de ces biens immobiliers, leur exploitation et leur mise en valeur par voie de location sous toutes formes ;
- la détention directe ou indirecte de participations dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif, ainsi que l'animation et la gestion de telles sociétés;

A titre accessoire :

- la prise à bail de tous biens immobiliers, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière;
- la participation, en qualité d'emprunteur et de prêteur, à toute opération de financement intragroupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres ;

A titre exceptionnel : l'aliénation des actifs de la Société, notamment par voie de cession, d'apport et de fusion ;

Et plus généralement : toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières utiles pour le développement des objets précités.

Acquisition d'un ensemble immobilier

Le 20/03/2018, la société a acquis un ensemble immobilier, à usage de bureaux, situé à Rueil Malmaison, pour un montant 34 800 000 euros.

A la date de clôture de l'exercice, l'immeuble est partiellement loué.

Souscription d'un nouvel emprunt

Au cours de l'exercice, la société a eu recours au financement externe afin de financer l'acquisition de l'ensemble immobilier situé à Rueil Malmaison. Un emprunt a été souscrit, pour un montant total de 5 800 000 d'euros. Cet emprunt a été remboursé intégralement au cours de l'exercice.

Au cours de l'exercice, la société a eu recours au financement externe afin de financer l'acquisition de l'ensemble immobilier situé à Rueil Malmaison. Un emprunt a été souscrit, pour un montant total de 21 400 000 d'euros, dont l'échéance est le 20/03/2025.

Règles méthodes comptables A City

Désignation de la société : SASU A City

Secteur d'activité : Société Foncière Immobilière.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont le total est de 33 531 112 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 464 033 euros.

L'exercice a une durée de 10 mois, recouvrant la période du 20 février 2018 au 31 décembre 2018

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Règles et méthodes comptables

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement 2014-0324 de l'Autorité des Normes Comptables.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques .

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements ANC n°2014-0324.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués pour l'exercice clos le 31/12/2018 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

Seules sont exprimées les informations significatives.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors d'une nouvelle location sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Règles méthodes comptables A City

Base amortissable

La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

- * Fondation / Ossature : 40 ans
- * Etanchéité / Façade / Couverture / Menuiserie : 15 ans
- * Equipements techniques : 15 ans
- * Agecement intérieur : 10 ans

Dépréciation

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation. Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à la valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, lequel ne comprend pas les frais d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré – premier sorti".

Ces valeurs mobilières de placement sont, le cas échéant, dépréciées (en règle générale ligne de titre par ligne de titre) pour ramener leur valeur nette comptable à la valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est constatée lorsqu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Règles méthodes comptables A City

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation. Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leur règlement avant échéance sont constatés en « autres dettes ».

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit de contrat de CAP dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt maximum.
La prime de CAP est comptabilisée à l'actif et étalée sur la durée de l'emprunt.

Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises ou progressivités de loyers ayant un caractère significatif font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice. Les coûts liés à la mise en place de l'emprunt sont étalés sur la durée de l'emprunt.

Impôts sur les bénéfices

Les impôts sur les bénéfices sont comptabilisés selon la méthode de l'impôt exigible.

En application des dispositions de l'article 208 C III du Code Général des Impôts, la société a opté pour le régime SIIC d'exonération d'impôt sur les sociétés à compter du 20 février 2018.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle.

Afin que le lecteur des comptes puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est donnée :

Création de la société

La société a été créée le 20/02/2018 et clôture son premier exercice de 10 mois et 9 jours le 31/12/2018.

Notes sur le bilan A City

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

Actif immobilisé

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Terrains		11 015 590		11 015 590
- Constructions sur sol propre		16 354 568		16 354 568
- Installations générales, agencements et installations techniques, matériel et outillage industriels		4 091 505		4 091 505
- Installations générales, agencements				
Immobilisations corporelles		31 461 663		31 461 663
- Participations évaluées par mise en				
ACTIF IMMOBILISE		31 461 663		31 461 663

Le montant des frais de l'exercice inclus dans le coût d'acquisition des immobilisations s'élève à 2 473 milliers d'euros.

Notes sur le bilan A City

Détail des immobilisations

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		31 461 663		31 461 663
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		31 461 663		31 461 663
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice				

Notes sur le bilan A City

Détail des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice des amortissements techniques (ou venant en diminution de l'actif)

	Valeur au début de l'exercice	Augmentations dotations	Diminutions concessions	Valeur en fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre		631 852		631 852
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. géné. agenc. aménagements constructions				
Inst. techniques, matériel et outillage industriels		212 910		212 910
Inst. géné. agencements et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total (III)		844 762		844 762
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)		844 762		844 762

Notes sur le bilan A City

Actif circulant

Détail des créances et des échéances

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Montant représenté par des effets de commerce
Capital souscrit:				
Capital souscrit non appelé				
Créances de l'actif Immobilisé :				
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres				
Créances de l'actif circulant :				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	276 189	276 189		
Créances de titres prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et autres org. sociaux				
Etat et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	19 585	19 585		
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés				
Débiteurs divers	174 536	174 536		
Charges constatées d'avance	173 222	29 657	143 565	
Total	643 532	499 967	143 565	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Prêts récupérés en cours d'exercice				
Prêts et Avances consentis aux ass. pers. physiques				

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	276 189
Total	276 189

Notes sur le bilan A City

Capitaux Propres

Composition du capital

Capital d'un montant de 534 000,00 euros décomposé en 534 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital au début de l'exercice	1 000	1,00
Titres émis pendant l'exercice	533 000	1,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital à la fin de l'exercice	534 000	1,00

Tableau de variation des capitaux propres

Commentaires :

Le 14/03/2018, la société a procédé à une augmentation de capital d'un montant de 533 000 euros, par émission de 533 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro. A la clôture de l'exercice, le montant du capital social s'élève à 534 000 euros.

	Début d'exercice	Affectation Résultat N-1	Autres variations	Fin d'exercice
Capital	1 000		533 000	534 000
Primes d'émission, fusion, apports			4 797 000	4 797 000
Résultat de l'exercice			-464 033	-464 033
Total Capitaux Propres	1 000		4 865 967	4 866 967

Notes sur le bilan A City

Dettes

Etat des dettes

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances entre 1 et 5 ans	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	21 465 716	65 716		21 400 000
Emprunts et dettes financières diverses	446 534	446 534		
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	147 355	147 355		
Dettes fiscales et sociales	107 470	107 470		
Dettes sur immobilisations et comptes rattaché				
Autres dettes	6 497 071	6 497 071		
Produits constatés d'avance				
Total	28 664 145	7 264 145		21 400 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	27 200 000			
Emprunts remboursés sur l'exercice	5 800 000			
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	48 796
Int.courus s/emp.aup.etabl.t.crédit	65 716
Associés - intérêts courus	411 692
Taxe professionnelle CAP	7 479
Total	533 683

*Notes sur le bilan A City***Comptes de Régularisation****Charges constatées d'avance**

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Étalement commission arrangement	173 222		
Total	173 222		

Notes sur le compte de résultat A City

INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 411 692 euros

Rémunération Commissaires aux Comptes

Le montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels s'élève à 7 000€ HT.

Régime fiscal

En application des dispositions de l'article 208 C III du Code Général des Impôts, la société a opté pour le régime SIIC d'exonération d'impôt sur les sociétés à compter du 20 février 2018.

Autres informations A City

Engagements financiers donnés

1) Les suretés concernant l'emprunt bancaire contracté sont les suivantes :

Sûreté mobilière :

- Nantissement des comptes de l'emprunteur
- Borderau Dailly
- Nantissement de créances au titre du contrat de couverture
- Nantissement de Créance au titre de tout prêt subordonné - Convention de subordination
- Compte bloqué - Cash Trap
- Mainlevée

Sûreté réelles immobilière :

- Hypothèque de l'immeuble
- Privilège de prêteur de deniers

2) Les engagements concernant l'emprunt bancaire contracté sont les suivants :

- Communication des documents comptables et financiers
- Visite de l'immeuble - Audit à l'initiative de l'agent et des prêteurs
- Communication des rapports d'expertise
- Communication des ratios financiers
- Communication de toute information significative concernant l'immeuble (Vente ; Litiges ; Sinistres...)
- Respect des ratios financiers (ratio LTV à 72% puis 70% ; ratio ISC à 150%)

Instruments financiers dérivés

La société a contracté un contrat de CAP le 20 mars 2018 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date effective : 20/03/2018
- Date de fin : 20/03/2025
- Montant nominal emprunt couvert : 21 400 000€
- Montant du CAP : 633 000€
- Taux CAP : 0.90000%