		France	Exportation	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	2 727 699		2 727 699	2 498 067
	Chiffre d'affaires net	**2 727 699**		**2 727 699**	**2 498 067**
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			2	2
	Total			**2 727 701**	**2 498 070**
Charges d'exploitation (2)	Marchandises — Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements — Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			1 163 835	838 221
	Impôts, taxes et versements assimilés			377 392	273 362
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation • sur immobilisations — amortissements			1 180 740	1 170 880
	Dotations d'exploitation • sur immobilisations — provisions				
	Dotations d'exploitation • sur actif circulant			42 266	63 063
	Dotations d'exploitation • pour risques et charges				
	Autres charges			22 212	36
	Total			**2 786 447**	**2 345 565**
	Résultat d'exploitation A			**-58 745**	**152 505**
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée B				
	Perte supportée ou bénéfice transféré C				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total				
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			920 968	907 631
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			**920 968**	**907 631**
	Résultat financier D			**-920 968**	**-907 631**
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D) E			**-979 713**	**-755 126**

Edité à partir de Loop V4.55.0

			Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		106 712	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital			
	Reprises sur provisions et transferts de charge			
		Total	**106 712**	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital			
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
		Total		
Résultat exceptionnel		F	**106 712**	
Participation des salariés aux résultats		G		
Impôt sur les bénéfices		H		
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)			**-873 001**	**-755 126**
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs			
	incidence après impôt des corrections d'erreurs			
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs			
	incidence après impôt des corrections d'erreurs			
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier			
	- redevances de crédit-bail immobilier			
(4) Dont produits concernant les entités liées				
(5) Dont intérêts concernant les entités liées			400 272	460 179

Edité à partir de Loop V4.55.0

SASU A City

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2022

Sommaire

1 Désignation de la société : A CITY 2

2 Faits caractéristiques 3

3 Principes, règles et méthodes comptables 4

3.1 Immobilisations corporelles 5

3.2 Actifs d'exploitation 7

3.3 Passif 7

3.4 Compte de résultat 8

4 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat 10

4.1 Actif immobilisé 10

4.1.1 État de l'actif immobilisé (brut) 10

4.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé 11

4.2 Actif circulant 12

4.2.1 Produits à recevoir 13

4.3 Capitaux propres 14

4.3.1 Capital social 14

4.3.2 Variation des capitaux propres 14

4.4 Passifs et provisions 15

4.5 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice 16

4.6 Compte de résultat 17

4.6.1 Ventilation du chiffre d'affaires 17

4.6.2 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits 17

4.7 Information relative à la fiscalité 17

4.8 Engagements financiers donnés 18

4.9 Instruments financiers dérivés 18

5 Événements postérieurs à la clôture 19

1 Désignation de la société : A CITY

Secteur d'activité : Société Foncière Immobilière

La société se situe au 18-20 Place de la Madeleine, 75008 PARIS.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022.

2 Faits caractéristiques

Conséquence du conflit en Ukraine

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont une incidence sur l'économie mondiale. Cet évènement n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine de la Société, ni sur sa situation financière ou ses résultats. Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir

3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-3.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes découlant des textes légaux et règlementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-3 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions générales 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.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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 CRC n°2004-06 et n°2014-3.

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 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

3.1 Immobilisations corporelles

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, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et à leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le **coût d'acquisition** des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production des immobilisations comprend notamment le coût lié à l'achat et l'aménagement du terrain, les coûts de gestion du projet, les coûts de démolition et indemnités d'éviction, les travaux et études techniques, ainsi que l'ensemble des coûts de construction.

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations ne sont pas incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

Décomposition des immeubles en composants

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 quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Société Immobilières et Foncières ont été le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les aménagements finition.

Les dépenses de gros entretien et de grandes révisions sont constatées sous forme de provisions, en fonction des programmes de révisions pluriannuels définis par la société.

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 de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

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.

Composants	Nombre d'années
Gros œuvre	40
Façades, étanchéité	15
Installations générales et techniques	15
Agencements	10

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 sa 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.

Il est fait appel à un expert immobilier indépendant pour la réalisation de la valorisation

3.2 Actifs d'exploitation

Créances

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

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'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.

3.3 Passif

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 leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

Opérations en devises

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération. Les dettes, créances et disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur à la clôture de l'exercice.

L'écart de conversion qui résulte de l'actualisation des dettes et créances en devises est inscrit en comptes de régularisation, à l'actif s'il s'agit d'une perte latente et au passif s'il s'agit d'un profit latent.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

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.

3.4 Compte de résultat

Reconnaissance des revenus

Les conséquences financières des dispositions prises dans les contrats de bail sont étalées de façon linéaire sur la période la plus courte entre la durée du bail et la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui.

Ainsi, 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.

Honoraires de recommercialisation

Les honoraires de recommercialisation sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts, par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat figure au bilan sous la rubrique « Charges à répartir sur plusieurs exercices »

En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats de garantie de taux plafond (Cap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt plafond.

Le montant nominal de ces instruments n'est pas constaté dans les états financiers lors de leur conclusion mais constitue des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

La prime versée à la conclusion du contrat est rapportée au résultat sur la durée du contrat, par mesure de simplification, de façon linéaire.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat de cap sont comptabilisés sur la base du taux le plus bas entre celui du contrat d'emprunt et celui du Cap. Les éventuels gains encaissés sont rapportés au résultat en même temps que les intérêts d'emprunt couverts.

Impôts sur les bénéfices

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

4 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – **TOTAL I**	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – **TOTAL II**	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	11 015 590	-	-	11 015 590
	Construction sur sol propre	16 882 356	-	-	16 882 356
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	4 364 244	-	-	4 364 244
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	374 783	373 348	-	748 131
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	32 636 972	373 348	-	33 010 320
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
	TOTAL IV	-	-	-	-
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	32 636 972	373 348	-	33 010 320

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition sont rattachés au coût d'acquisition.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en 12/2022. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

4.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		**Montant des amortissements au début de l'exercice**	**Augmentations : dotations de l'exercice**	**Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises**	**Montant des amortissements à la fin de l'exercice**
Frais d'établissement et de développement - **TOTAL I**		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - **TOTAL II**		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	3 104 307	862 283	-	3 966 590
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		1 048 358	290 964	-	1 339 323
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		4 152 665	1 153 247	-	5 305 913
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		4 152 665	1 153 247	-	5 305 913

4.2 Actif circulant

État des échéances des créances à la clôture de l'exercice ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		367 765	367 765	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	17 502	17 502	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	778	778	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		508 063	279 632	228 430
Charges constatées d'avance			-	-	-
TOTAL			894 107	665 677	228 430

Prêts Accordés en cours d'exercice	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-

Les « débiteurs divers» à plus d'un an correspondent aux franchises de loyer restant à étaler.

4.2.1 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	95 518
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	778
Divers	-
TOTAL	96 296

4.3 Capitaux propres

4.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice,	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	534 000	534 000
Mouvements : ……		
Position fin de l'exercice ……..	534 000	534 000

4.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	Début	Augmentation	Diminution	Fin
Capital	534 000	-	-	534 000
Réserves, primes et écarts	4 797 000	-	-	4 797 000
Report à nouveau	-1 324 258	-	755 126	-2 079 384
Résultat	-755 126	-873 001	-755 126	-873 001
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	3 251 616	-873 001	-	2 378 615

4.4 Passifs et provisions

4.4.1.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-129 068
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-400 273
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	-25 113
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-
TOTAL	-554 454

4.5 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (i) à (iv)	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	21 529 068	129 068	21 400 000	-
Emprunts et dettes financières divers		501 483	-	-	501 483
Fournisseurs et comptes rattachés		90 848	90 848	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	88 650	88 650	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		23 113	23 113	-	-
Groupe et associés		5 329 513	400 273	4 929 240	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		-	-	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		27 562 675	731 952	26 329 240	501 483

Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « emprunts et dettes financières diverses », soit 501 483 euros, ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

4.6 Compte de résultat

4.6.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Bureaux	2 727 699	-	2 727 699
Habitations			
Entrepôts			
Chiffre d'affaires net	2 727 699	-	2 727 699

4.6.2 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	*10 090*
Au titre d'autres prestations	
Honoraires totaux	*10 090*

Le poste transfert de charge correspond aux frais d'émission d'emprunt à étaler.

4.7 Information relative à la fiscalité

La société A City SAS a opté pour le régime des Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) codifiée à l'article 208 C du code général des impôts (CGI). En vertu de ces dispositions légales, A City SAS est exonérée d'impôt sur les sociétés sous condition de remplir ses obligations de distribution.

4.8 Engagements financiers donnés

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

Sûreté mobilière :

- Nantissement des comptes de l'emprunteur
- Bordereau 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 denier

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'expertises
- Communication des ratios financiers
- Communication de toute information significative concernant l'immeuble (Vente ; Litiges ; Sinistres...)
- Respect des ratios financier (ratio LTV à 72% puis 70% ; ratio ISC à 150%)

4.9 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%

5 Événements postérieurs à la clôture

Néant

Actif			Au 31/12/2022			Au 31/12/2021
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains	11 015 589		11 015 589	11 015 589
		Constructions	16 882 355	3 966 590	12 915 765	13 778 048
		Inst. techniques, mat. out. industriels	4 364 244	1 339 322	3 024 921	3 315 885
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours	748 130		748 130	374 782
		Avances et acomptes				
		TOTAL	**33 010 320**	**5 305 912**	**27 704 407**	**28 484 306**
	Immobilisations financières(2)	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations				
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immob. de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres immobilisations financières				
		TOTAL				
Total de l'actif immobilisé			**33 010 320**	**5 305 912**	**27 704 407**	**28 484 306**
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
		TOTAL				
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Créances(3)	Clients et comptes rattachés	367 764	152 734	215 030	478 755
		Autres créances	526 342		526 342	567 632
		Capital souscrit et appelé, non versé				
		TOTAL	**894 107**	**152 734**	**741 372**	**1 046 388**
	Divers	Valeurs mobilières de placement				200 000
		(dont actions propres :)				
		Instruments de trésorerie	200 670		200 670	291 098
		Disponibilités	1 231 663		1 231 663	587 403
		TOTAL	**1 432 333**		**1 432 333**	**1 078 502**
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant			**2 326 440**	**152 734**	**2 173 706**	**2 124 890**
Frais d'émission d'emprunts à étaler			63 175		63 175	90 662
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			**35 399 936**	**5 458 647**	**29 941 289**	**30 699 860**

Renvois :
(1) Dont droit au bail
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)

		228 430	273 788

Clause de réserve de propriété	Immobilisations	Stocks	Créances clients

Edité à partir de Loop V4.55.0

	Passif	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : 534 000)	534 000	534 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 797 000	4 797 000
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-2 079 383	-1 324 257
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-873 001	-755 126
	Situation nette avant répartition	**2 378 615**	**3 251 616**
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total	**2 378 615**	**3 251 616**
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total		
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	21 529 068	21 464 735
	Emprunts et dettes financières divers (3)	5 830 995	5 685 183
	Total	**27 360 063**	**27 149 918**
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	90 847	135 896
	Dettes fiscales et sociales	88 650	135 828
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 112	26 600
	Autres dettes		
	Instruments de trésorerie		
	Total	**202 610**	**298 325**
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	**27 562 674**	**27 448 244**
	Écarts de conversion passif		
	TOTAL DU PASSIF	**29 941 289**	**30 699 860**
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	26 830 722	26 608 203
	à moins d'un an	731 951	840 041
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(3) dont emprunts participatifs		

Edité à partir de Loop V4.55.0

A CITY

Société par actions simplifiée au capital de 534.000 euros
Siège social : 18-20 Place de la Madeleine, 75008 Paris
837 619 246 R.C.S. Paris

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

DU 30 JUIN 2023

(...)

DEUXIÈME DÉCISION
(AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT DUDIT EXERCICE CLOS)

L'Associé Unique, sur la proposition du Président, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2022, s'élevant à (873.001,04) euros, entièrement au compte « *report à nouveau* », dont le solde déficitaire sera porté de (2.079.383,81) euros à (2.952.384,85) euros.

(...)

SIXIÈME DÉCISION
(POUVOIRS EN VUE DE L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITÉS LÉGALES)

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'originaux, de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités légales.

(...)

Extrait certifié conforme

Le Président
M. Fabrice Tillette de Clermont-Tonnerre

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

A CITY S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022
A CITY S.A.S
18-20, place de la Madeleine 75008 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

A CITY S.A.S.

18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'attention de l'Associé unique de la société A CITY S.A.S.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société A CITY S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

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 connaissances 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 €. 27 704 407 au bilan au 31 décembre 2022, sont évaluées selon les modalités décrites dans la note 3.1. Immobilisations corporelles de l'annexe. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer notamment sur des procédures mises en œuvre par des évaluateurs immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et s'assurer de leur correcte application, à apprécier la valeur de marché de l'immeuble détenu, déterminé par les évaluateurs immobiliers indépendants, et à vérifier que les notes de l'annexe fournissent 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould

Signature numérique de Nicolas Duval-Arnould
Date : 2023.06.15 18:13:15 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould

Associé

A City SAS

Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2022

PwC Entreprises

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022 (Bilan)

Sommaire

0.1	Attestation de présentation des comptes	3
0.2	Bilan actif	4
0.3	Bilan passif	5
0.4	Compte de résultat	6
0.5	Bilan actif (Détail)	8
0.6	Bilan passif (Détail)	10
0.7	Compte de résultat (Détail)	11
0.8	Annexe - A CITY	13

Actif			Au 31/12/2022			Au 31/12/2021
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains	11 015 589		11 015 589	11 015 589
		Constructions	16 882 355	3 966 590	12 915 765	13 778 048
		Inst. techniques, mat. out. industriels	4 364 244	1 339 322	3 024 921	3 315 885
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours	748 130		748 130	374 782
		Avances et acomptes				
		TOTAL	**33 010 320**	**5 305 912**	**27 704 407**	**28 484 306**
	Immobilisations financières(2)	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations				
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immob. de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres immobilisations financières				
		TOTAL				
Total de l'actif immobilisé			**33 010 320**	**5 305 912**	**27 704 407**	**28 484 306**
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
		TOTAL				
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Créances(3)	Clients et comptes rattachés	367 764	152 734	215 030	478 755
		Autres créances	526 342		526 342	567 632
		Capital souscrit et appelé, non versé				
		TOTAL	**894 107**	**152 734**	**741 372**	**1 046 388**
	Divers	Valeurs mobilières de placement				200 000
		(dont actions propres :)				
		Instruments de trésorerie	200 670		200 670	291 098
		Disponibilités	1 231 663		1 231 663	587 403
		TOTAL	**1 432 333**		**1 432 333**	**1 078 502**
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant			**2 326 440**	**152 734**	**2 173 706**	**2 124 890**
Frais d'émission d'emprunts à étaler			63 175		63 175	90 662
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			**35 399 936**	**5 458 647**	**29 941 289**	**30 699 860**

Renvois :
(1) Dont droit au bail
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)

		228 430	273 788

Clause de réserve de propriété	Immobilisations	Stocks	Créances clients

Edité à partir de Loop V4.55.0

	Passif	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : 534 000)	534 000	534 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 797 000	4 797 000
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-2 079 383	-1 324 257
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-873 001	-755 126
	Situation nette avant répartition	**2 378 615**	**3 251 616**
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total	**2 378 615**	**3 251 616**
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total		
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	21 529 068	21 464 735
	Emprunts et dettes financières divers (3)	5 830 995	5 685 183
	Total	**27 360 063**	**27 149 918**
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	90 847	135 896
	Dettes fiscales et sociales	88 650	135 828
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 112	26 600
	Autres dettes		
	Instruments de trésorerie		
	Total	**202 610**	**298 325**
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	**27 562 674**	**27 448 244**
	Écarts de conversion passif		
	TOTAL DU PASSIF	**29 941 289**	**30 699 860**
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	26 830 722	26 608 203
	à moins d'un an	731 951	840 041
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(3) dont emprunts participatifs		

Edité à partir de Loop V4.55.0

		France	Exportation	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	2 727 699		2 727 699	2 498 067
	Chiffre d'affaires net	**2 727 699**		**2 727 699**	**2 498 067**
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			2	2
	Total			**2 727 701**	**2 498 070**
Charges d'exploitation (2)	Marchandises — Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements — Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			1 163 835	838 221
	Impôts, taxes et versements assimilés			377 392	273 362
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation • sur immobilisations — amortissements			1 180 740	1 170 880
	Dotations d'exploitation • sur immobilisations — provisions				
	Dotations d'exploitation • sur actif circulant			42 266	63 063
	Dotations d'exploitation • pour risques et charges				
	Autres charges			22 212	36
	Total			**2 786 447**	**2 345 565**
	Résultat d'exploitation A			**-58 745**	**152 505**
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée B				
	Perte supportée ou bénéfice transféré C				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total				
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			920 968	907 631
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			**920 968**	**907 631**
	Résultat financier D			**-920 968**	**-907 631**
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D) E			**-979 713**	**-755 126**

Edité à partir de Loop V4.55.0

			Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		106 712	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital			
	Reprises sur provisions et transferts de charge			
		Total	**106 712**	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital			
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
		Total		
Résultat exceptionnel		F	**106 712**	
Participation des salariés aux résultats		G		
Impôt sur les bénéfices		H		
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)			**-873 001**	**-755 126**
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs			
	incidence après impôt des corrections d'erreurs			
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs			
	incidence après impôt des corrections d'erreurs			
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier			
	- redevances de crédit-bail immobilier			
(4) Dont produits concernant les entités liées				
(5) Dont intérêts concernant les entités liées			400 272	460 179

Edité à partir de Loop V4.55.0

SASU A City

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2022

Sommaire

1 Désignation de la société : A CITY 2

2 Faits caractéristiques 3

3 Principes, règles et méthodes comptables 4

3.1 Immobilisations corporelles 5

3.2 Actifs d'exploitation 7

3.3 Passif 7

3.4 Compte de résultat 8

4 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat 10

4.1 Actif immobilisé 10

4.1.1 État de l'actif immobilisé (brut) 10

4.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé 11

4.2 Actif circulant 12

4.2.1 Produits à recevoir 13

4.3 Capitaux propres 14

4.3.1 Capital social 14

4.3.2 Variation des capitaux propres 14

4.4 Passifs et provisions 15

4.5 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice 16

4.6 Compte de résultat 17

4.6.1 Ventilation du chiffre d'affaires 17

4.6.2 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits 17

4.7 Information relative à la fiscalité 17

4.8 Engagements financiers donnés 18

4.9 Instruments financiers dérivés 18

5 Événements postérieurs à la clôture 19

1 Désignation de la société : A CITY

Secteur d'activité : Société Foncière Immobilière

La société se situe au 18-20 Place de la Madeleine, 75008 PARIS.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022.

2 Faits caractéristiques

Conséquence du conflit en Ukraine

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont une incidence sur l'économie mondiale. Cet évènement n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine de la Société, ni sur sa situation financière ou ses résultats. Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir

3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-3.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes découlant des textes légaux et règlementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-3 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions générales 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.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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 CRC n°2004-06 et n°2014-3.

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 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

3.1 Immobilisations corporelles

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, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et à leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le **coût d'acquisition** des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production des immobilisations comprend notamment le coût lié à l'achat et l'aménagement du terrain, les coûts de gestion du projet, les coûts de démolition et indemnités d'éviction, les travaux et études techniques, ainsi que l'ensemble des coûts de construction.

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations ne sont pas incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

Décomposition des immeubles en composants

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 quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Société Immobilières et Foncières ont été le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les aménagements finition.

Les dépenses de gros entretien et de grandes révisions sont constatées sous forme de provisions, en fonction des programmes de révisions pluriannuels définis par la société.

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 de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

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.

Composants	Nombre d'années
Gros œuvre	40
Façades, étanchéité	15
Installations générales et techniques	15
Agencements	10

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 sa 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.

Il est fait appel à un expert immobilier indépendant pour la réalisation de la valorisation

3.2 Actifs d'exploitation

Créances

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

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'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.

3.3 Passif

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 leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

Opérations en devises

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération. Les dettes, créances et disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur à la clôture de l'exercice.

L'écart de conversion qui résulte de l'actualisation des dettes et créances en devises est inscrit en comptes de régularisation, à l'actif s'il s'agit d'une perte latente et au passif s'il s'agit d'un profit latent.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

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.

3.4 Compte de résultat

Reconnaissance des revenus

Les conséquences financières des dispositions prises dans les contrats de bail sont étalées de façon linéaire sur la période la plus courte entre la durée du bail et la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui.

Ainsi, 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.

Honoraires de recommercialisation

Les honoraires de recommercialisation sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts, par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat figure au bilan sous la rubrique « Charges à répartir sur plusieurs exercices »

En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats de garantie de taux plafond (Cap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt plafond.

Le montant nominal de ces instruments n'est pas constaté dans les états financiers lors de leur conclusion mais constitue des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

La prime versée à la conclusion du contrat est rapportée au résultat sur la durée du contrat, par mesure de simplification, de façon linéaire.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat de cap sont comptabilisés sur la base du taux le plus bas entre celui du contrat d'emprunt et celui du Cap. Les éventuels gains encaissés sont rapportés au résultat en même temps que les intérêts d'emprunt couverts.

Impôts sur les bénéfices

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

4 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – **TOTAL I**	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – **TOTAL II**	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	11 015 590	-	-	11 015 590
	Construction sur sol propre	16 882 356	-	-	16 882 356
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	4 364 244	-	-	4 364 244
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	374 783	373 348	-	748 131
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	32 636 972	373 348	-	33 010 320
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
	TOTAL IV	-	-	-	-
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	32 636 972	373 348	-	33 010 320

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition sont rattachés au coût d'acquisition.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en 12/2022. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

4.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		**Montant des amortissements au début de l'exercice**	**Augmentations : dotations de l'exercice**	**Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises**	**Montant des amortissements à la fin de l'exercice**
Frais d'établissement et de développement - **TOTAL I**		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - **TOTAL II**		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	3 104 307	862 283	-	3 966 590
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		1 048 358	290 964	-	1 339 323
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		4 152 665	1 153 247	-	5 305 913
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		4 152 665	1 153 247	-	5 305 913

4.2 Actif circulant

État des échéances des créances à la clôture de l'exercice ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		367 765	367 765	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	17 502	17 502	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	778	778	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		508 063	279 632	228 430
Charges constatées d'avance			-	-	-
TOTAL			894 107	665 677	228 430

Prêts Accordés en cours d'exercice	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-

Les « débiteurs divers» à plus d'un an correspondent aux franchises de loyer restant à étaler.

4.2.1 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	95 518
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	778
Divers	-
TOTAL	96 296

4.3 Capitaux propres

4.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice,	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	534 000	534 000
Mouvements : ……		
Position fin de l'exercice ……..	534 000	534 000

4.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	Début	Augmentation	Diminution	Fin
Capital	534 000	-	-	534 000
Réserves, primes et écarts	4 797 000	-	-	4 797 000
Report à nouveau	-1 324 258	-	755 126	-2 079 384
Résultat	-755 126	-873 001	-755 126	-873 001
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	3 251 616	-873 001	-	2 378 615

4.4 Passifs et provisions

4.4.1.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-129 068
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-400 273
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	-25 113
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-
TOTAL	-554 454

4.5 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (i) à (iv)	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	21 529 068	129 068	21 400 000	-
Emprunts et dettes financières divers		501 483	-	-	501 483
Fournisseurs et comptes rattachés		90 848	90 848	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	88 650	88 650	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		23 113	23 113	-	-
Groupe et associés		5 329 513	400 273	4 929 240	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		-	-	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		27 562 675	731 952	26 329 240	501 483

Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « emprunts et dettes financières diverses », soit 501 483 euros, ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

4.6 Compte de résultat

4.6.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Bureaux	2 727 699	-	2 727 699
Habitations			
Entrepôts			
Chiffre d'affaires net	2 727 699	-	2 727 699

4.6.2 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	*10 090*
Au titre d'autres prestations	
Honoraires totaux	*10 090*

Le poste transfert de charge correspond aux frais d'émission d'emprunt à étaler.

4.7 Information relative à la fiscalité

La société A City SAS a opté pour le régime des Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) codifiée à l'article 208 C du code général des impôts (CGI). En vertu de ces dispositions légales, A City SAS est exonérée d'impôt sur les sociétés sous condition de remplir ses obligations de distribution.

4.8 Engagements financiers donnés

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

Sûreté mobilière :

- Nantissement des comptes de l'emprunteur
- Bordereau 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 denier

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'expertises
- Communication des ratios financiers
- Communication de toute information significative concernant l'immeuble (Vente ; Litiges ; Sinistres...)
- Respect des ratios financier (ratio LTV à 72% puis 70% ; ratio ISC à 150%)

4.9 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%

5 Événements postérieurs à la clôture

Néant