

**A CITY**

Société par actions simplifiée au capital de 2.969.040 euros  
Siège social : 18-20 Place de la Madeleine, 75008 Paris  
837 619 246 R.C.S. Paris

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE**

**DU 26 JUIN 2025**

---

« (...)

**DEUXIEME DECISION**

(AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT DUDIT EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024)

L'Associé Unique, sur la proposition du Président, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit la somme de (576.111,82) euros, entièrement au compte « report à nouveau », dont le solde déficitaire sera porté de (3.702.541,26) euros à (4.278.653,08) euros.

L'Associé Unique prend acte du fait qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

(...)

**QUATRIEME DECISION**

(POUVOIRS EN VUE DE L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES LEGALES)

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 CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL**



---

**Le Président**

M. Kevin De Silva



| Actif                                                                |                                             | Au 31/12/2024   |                 |                  | Au 31/12/2023 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------|
|                                                                      |                                             | 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      | 5 691 156       | 11 191 199       | 12 053 482    |
|                                                                      | Inst. techniques, mat. out. industriels     | 4 364 244       | 1 921 250       | 2 442 993        | 2 733 957     |
|                                                                      | Autres immobilisations corporelles          |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Immobilisations en cours                    | 1 495 072       |                 | 1 495 072        | 982 364       |
|                                                                      | Avances et acomptes                         |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | TOTAL                                       | 33 757 261      | 7 612 407       | 26 144 854       | 26 785 394    |
|                                                                      | Immobilisations financières <sup>(2)</sup>  |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | 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                                          |                                             | 33 757 261      | 7 612 407       | 26 144 854       | 26 785 394    |
| 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 <sup>(3)</sup>                     |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Clients et comptes rattachés                | 1 453 153       | 670 179         | 782 973          | 677 958       |
| Actif circulant                                                      | Autres créances                             | 493 730         |                 | 493 730          | 586 433       |
|                                                                      | Capital souscrit et appelé, non versé       |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | TOTAL                                       | 1 946 883       | 670 179         | 1 276 703        | 1 264 391     |
|                                                                      | Divers                                      |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Valeurs mobilières de placement             |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | (dont actions propres : )                   |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Instruments de trésorerie                   | 19 813          |                 | 19 813           | 110 241       |
|                                                                      | Disponibilités                              | 1 590 627       |                 | 1 590 627        | 838 479       |
|                                                                      | TOTAL                                       | 1 610 440       |                 | 1 610 440        | 948 721       |
|                                                                      | Charges constatées d'avance                 |                 |                 |                  |               |
| Total de l'actif circulant                                           |                                             | 3 557 324       | 670 179         | 2 887 144        | 2 213 113     |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler                                 |                                             | 8 108           |                 | 8 108            | 35 698        |
| Primes de remboursement des emprunts                                 |                                             |                 |                 |                  |               |
| Écarts de conversion actif                                           |                                             |                 |                 |                  |               |
| TOTAL DE L'ACTIF                                                     |                                             | 37 322 695      | 8 282 587       | 29 040 108       | 29 034 206    |
| 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)                              |                                             |                 |                 | 154 370          | 185 398       |
| Clause de réserve de propriété                                       |                                             | Immobilisations | Stocks          | Créances clients |               |

| Passif                                              |                                                                                 | Au 31/12/2024    | Au 31/12/2023    |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Capitaux propres                                    | Capital (dont versé : 2 969 040 )                                               | 2 969 040        | 534 000          |
|                                                     | Primes d'émission, de fusion, d'apport                                          | 4 797 000        | 4 797 000        |
|                                                     | Ecart de réévaluation                                                           |                  |                  |
|                                                     | Ecart d'équivalence                                                             |                  |                  |
|                                                     | Réserves                                                                        |                  |                  |
|                                                     | Réserve légale                                                                  |                  |                  |
|                                                     | Réserves statutaires                                                            |                  |                  |
|                                                     | Réserves réglementées                                                           |                  |                  |
|                                                     | Autres réserves                                                                 |                  |                  |
|                                                     | Report à nouveau                                                                | -3 702 541       | -2 952 384       |
| Aut. fonds propres                                  | Résultats antérieurs en instance d'affectation                                  |                  |                  |
|                                                     | Résultat de la période (bénéfice ou perte)                                      | -576 111         | -750 156         |
|                                                     | <b>Situation nette avant répartition</b>                                        | <b>3 487 386</b> | <b>1 628 458</b> |
|                                                     | Subvention d'investissement                                                     |                  |                  |
|                                                     | Provisions réglementées                                                         |                  |                  |
| Total                                               |                                                                                 | 3 487 386        | 1 628 458        |
| Provisions                                          | Titres participatifs                                                            |                  |                  |
|                                                     | Avances conditionnées                                                           |                  |                  |
| Total                                               |                                                                                 |                  |                  |
| Dettes                                              | Provisions pour risques                                                         |                  |                  |
|                                                     | Provisions pour charges                                                         |                  |                  |
|                                                     | Total                                                                           |                  |                  |
|                                                     | <b>Emprunts et dettes assimilées</b>                                            |                  |                  |
|                                                     | Emprunts obligataires convertibles                                              |                  |                  |
|                                                     | Autres emprunts obligataires                                                    |                  |                  |
|                                                     | Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)                      | 19 125 722       | 21 501 968       |
| Dettes                                              | Emprunts et dettes financières divers (3)                                       | 6 017 861        | 5 645 437        |
|                                                     | Total                                                                           | 25 143 583       | 27 147 405       |
|                                                     | Avances et acomptes reçus sur commandes (1)                                     |                  |                  |
|                                                     | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                        | 168 644          | 63 145           |
|                                                     | Dettes fiscales et sociales                                                     | 240 493          | 172 083          |
|                                                     | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                 |                  | 23 112           |
|                                                     | Autres dettes                                                                   |                  |                  |
|                                                     | Instruments de trésorerie                                                       |                  |                  |
|                                                     | Total                                                                           | 409 137          | 258 341          |
|                                                     | Produits constatés d'avance                                                     |                  |                  |
| Total des dettes et des produits constatés d'avance |                                                                                 | 25 552 721       | 27 405 747       |
| Écart de conversion passif                          |                                                                                 |                  |                  |
| TOTAL DU PASSIF                                     |                                                                                 | 29 040 108       | 29 034 206       |
| Dettes                                              | 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 à moins d'un an | 565 316          | 26 831 754       |
|                                                     | Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques  | 24 987 406       | 573 993          |
| (3) dont emprunts participatifs                     |                                                                                 |                  |                  |

|                             |                                                                                                 | France           | Exportation         | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024<br>12 mois | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023<br>12 mois |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Produits d'exploitation (1) | Ventes de marchandises                                                                          |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Production vendue : - Biens                                                                     |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | - Services                                                                                      | 3 054 688        |                     | 3 054 688                                 | 3 169 995                                 |
|                             | <b>Chiffre d'affaires net</b>                                                                   | <b>3 054 688</b> |                     | <b>3 054 688</b>                          | <b>3 169 995</b>                          |
|                             | Production stockée                                                                              |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Production immobilisée                                                                          |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Produits nets partiels sur opérations à long terme                                              |                  |                     |                                           |                                           |
| Charges d'exploitation (2)  | Subventions d'exploitation                                                                      |                  |                     | 14 754                                    | 6 975                                     |
|                             | Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges                                |                  |                     | 3 199                                     | 140                                       |
|                             | Autres produits                                                                                 |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | <b>Total</b>                                                                                    |                  |                     | <b>3 072 643</b>                          | <b>3 177 110</b>                          |
|                             | Marchandises Achat                                                                              |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Variation de stocks                                                                             |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Matières premières et autres approvisionnements                                                 |                  | Achats              |                                           |                                           |
| Produits financiers         | Variation de stocks                                                                             |                  | Variation de stocks |                                           |                                           |
|                             | Autres achats et charges externes (3)                                                           |                  |                     | 848 942                                   | 1 350 793                                 |
|                             | Impôts, taxes et versements assimilés                                                           |                  |                     | 331 355                                   | 320 495                                   |
|                             | Salaires et traitements                                                                         |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Charges sociales                                                                                |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Dotations d'exploitation                                                                        |                  | amortissements      | 1 180 815                                 | 1 180 740                                 |
|                             | sur immobilisations                                                                             |                  | provisions          |                                           |                                           |
| Charges financières         | sur actif circulant                                                                             |                  |                     | 374 262                                   | 143 183                                   |
|                             | pour risques et charges                                                                         |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Autres charges                                                                                  |                  |                     | 3                                         | 2                                         |
|                             | <b>Total</b>                                                                                    |                  |                     | <b>2 735 378</b>                          | <b>2 995 214</b>                          |
|                             | <b>Résultat d'exploitation</b>                                                                  |                  | <b>A</b>            | <b>337 264</b>                            | <b>181 896</b>                            |
|                             | <b>Bénéfice attribué ou perte transférée</b>                                                    |                  | <b>B</b>            |                                           |                                           |
|                             | <b>Perte supportée ou bénéfice transféré</b>                                                    |                  | <b>C</b>            |                                           |                                           |
| Charges financières         | 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)                                                       |                  |                     | 60 710                                    |                                           |
|                             | Reprises sur provisions, transferts de charges                                                  |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Différences positives de change                                                                 |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                                   |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | <b>Total</b>                                                                                    |                  |                     | <b>60 710</b>                             |                                           |
| Charges financières         | Dotations financières aux amortissements et provisions                                          |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Intérêts et charges assimilées (5)                                                              |                  |                     | 1 011 069                                 | 1 028 075                                 |
|                             | Différences négatives de change                                                                 |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                                  |                  |                     |                                           |                                           |
|                             | <b>Total</b>                                                                                    |                  |                     | <b>1 011 069</b>                          | <b>1 028 075</b>                          |
|                             | <b>Résultat financier</b>                                                                       |                  | <b>D</b>            | <b>-950 359</b>                           | <b>-1 028 075</b>                         |
|                             | <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)</b>                                           |                  | <b>E</b>            | <b>-613 095</b>                           | <b>-846 178</b>                           |

|                                          |                                                                                                                 | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024<br>12 mois | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023<br>12 mois |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Produits exceptionnels                   | Produits exceptionnels sur opérations de gestion                                                                | 36 983                                    | 96 022                                    |
|                                          | Produits exceptionnels sur opérations en capital                                                                |                                           |                                           |
|                                          | Reprises sur provisions et transferts de charge                                                                 |                                           |                                           |
|                                          | Total                                                                                                           | 36 983                                    | 96 022                                    |
| Charges exceptionnelles                  | Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                                                               |                                           |                                           |
|                                          | Charges exceptionnelles sur opérations en capital                                                               |                                           |                                           |
|                                          | Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions                                                      |                                           |                                           |
|                                          | Total                                                                                                           |                                           |                                           |
| Résultat exceptionnel                    |                                                                                                                 | F                                         |                                           |
| Participation des salariés aux résultats |                                                                                                                 | G                                         |                                           |
| Impôt sur les bénéfices                  |                                                                                                                 | H                                         |                                           |
| BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )    |                                                                                                                 | -576 111                                  | -750 156                                  |
| (1) Dont                                 | produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs<br>incidence après impôt des corrections d'erreurs |                                           |                                           |
| (2) Dont                                 | charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs<br>incidence après impôt des corrections d'erreurs |                                           |                                           |
| (3) Y compris                            | - redevances de crédit-bail mobilier<br>- redevances de crédit-bail immobilier                                  |                                           |                                           |
| (4) Dont                                 | produits concernant les entités liées                                                                           |                                           |                                           |
| (5) Dont                                 | intérêts concernant les entités liées                                                                           | 420 565                                   | 411 467                                   |



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

# SAS A CITY

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024  
SAS A CITY  
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° 143008010101 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

## **SAS A CITY**

18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

#### **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 SAS A CITY relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.



## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 €. 26 144 854 au bilan au 31 décembre 2024, 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.

La note 5. « Événements postérieurs à la clôture » de l'annexe fait état de l'emprunt arrivant à échéance le 20 juin 2025, et des négociations en cours. Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous estimons que la note de l'annexe donne une information appropriée sur la situation de la société au regard de la continuité d'exploitation.

## **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

**SAS A CITY**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2024



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.821-55 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,

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

**SAS A CITY**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2024

| Actif                                                                                                      |                                            | Au 31/12/2024                                                                                                                                                                                                                           |                                                                 |                                                    | Au 31/12/2023                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                                                                            |                                            | Montant brut                                                                                                                                                                                                                            | Amort. ou Prov.                                                 | Montant net                                        |                                                  |
| Capital souscrit non appelé                                                                                |                                            |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |                                                    |                                                  |
| Actif immobilisé                                                                                           | Immobilisations incorporelles              | Frais d'établissement<br>Frais de développement<br>Concessions, brevets et droits similaires<br>Fonds commercial (1)<br>Autres immobilisations incorporelles<br>Immobilisations incorporelles en cours<br>Avances et acomptes           |                                                                 |                                                    |                                                  |
|                                                                                                            |                                            | TOTAL                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                 |                                                    |                                                  |
|                                                                                                            | Immobilisations corporelles                | Terrains<br>Constructions<br>Inst. techniques, mat. out. industriels<br>Autres immobilisations corporelles<br>Immobilisations en cours<br>Avances et acomptes                                                                           | 11 015 589<br>16 882 355<br>4 364 244<br>1 921 250<br>1 495 072 | 11 015 589<br>11 191 199<br>2 442 993<br>1 495 072 | 11 015 589<br>12 053 482<br>2 733 957<br>982 364 |
|                                                                                                            |                                            | TOTAL                                                                                                                                                                                                                                   | 33 757 261                                                      | 26 144 854                                         | 26 785 394                                       |
|                                                                                                            | Immobilisations financières <sup>(2)</sup> | Participations évaluées par équivalence<br>Autres participations<br>Créances rattachées à des participations<br>Titres immob. de l'activité de portefeuille<br>Autres titres immobilisés<br>Prêts<br>Autres immobilisations financières |                                                                 |                                                    |                                                  |
|                                                                                                            |                                            | TOTAL                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                 |                                                    |                                                  |
|                                                                                                            | Total de l'actif immobilisé                |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |                                                    |                                                  |
|                                                                                                            |                                            |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |                                                    |                                                  |
|                                                                                                            |                                            |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |                                                    |                                                  |
|                                                                                                            |                                            |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |                                                    |                                                  |
| Actif circulant                                                                                            | Stocks                                     | Matières premières, approvisionnements<br>En cours de production de biens<br>En cours de production de services<br>Produits intermédiaires et finis<br>Marchandises                                                                     |                                                                 |                                                    |                                                  |
|                                                                                                            |                                            | TOTAL                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                 |                                                    |                                                  |
|                                                                                                            | Avances et acomptes versés sur commandes   |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |                                                    |                                                  |
|                                                                                                            | Créances <sup>(3)</sup>                    | Clients et comptes rattachés<br>Autres créances<br>Capital souscrit et appelé, non versé                                                                                                                                                | 1 453 153<br>493 730                                            | 782 973<br>493 730                                 | 677 958<br>586 433                               |
|                                                                                                            |                                            | TOTAL                                                                                                                                                                                                                                   | 1 946 883                                                       | 1 276 703                                          | 1 264 391                                        |
|                                                                                                            | Divers                                     | Valeurs mobilières de placement<br>(dont actions propres :<br>Instruments de trésorerie<br>Disponibilités                                                                                                                               | 19 813<br>1 590 627                                             | 19 813<br>1 590 627                                | 110 241<br>838 479                               |
|                                                                                                            |                                            | TOTAL                                                                                                                                                                                                                                   | 1 610 440                                                       | 1 610 440                                          | 948 721                                          |
| Charges constatées d'avance                                                                                |                                            |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |                                                    |                                                  |
| Total de l'actif circulant                                                                                 |                                            | 3 557 324                                                                                                                                                                                                                               | 670 179                                                         | 2 887 144                                          | 2 213 113                                        |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler<br>Primes de remboursement des emprunts<br>Écarts de conversion actif |                                            | 8 108                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                 | 8 108                                              | 35 698                                           |
| TOTAL DE L'ACTIF                                                                                           |                                            | 37 322 695                                                                                                                                                                                                                              | 8 282 587                                                       | 29 040 108                                         | 29 034 206                                       |
| Renvois :                                                                                                  |                                            | (1) Dont droit au bail<br>(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières<br>(3) Dont créances à plus d'un an (brut)                                                                                               |                                                                 | 154 370                                            | 185 398                                          |
| Clause de réserve de propriété                                                                             |                                            | Immobilisations                                                                                                                                                                                                                         | Stocks                                                          | Créances clients                                   |                                                  |

| Passif                                                                         |                                                                 | Au 31/12/2024 | Au 31/12/2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Capitaux propres                                                               | Capital (dont versé : 2 969 040 )                               | 2 969 040     | 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                                                | -3 702 541    | -2 952 384    |
| Aut. fonds propres                                                             | Résultats antérieurs en instance d'affectation                  |               |               |
|                                                                                | Résultat de la période (bénéfice ou perte)                      | -576 111      | -750 156      |
|                                                                                | Situation nette avant répartition                               | 3 487 386     | 1 628 458     |
|                                                                                | Subvention d'investissement                                     |               |               |
|                                                                                | Provisions réglementées                                         |               |               |
| Total                                                                          |                                                                 | 3 487 386     | 1 628 458     |
| Provisions                                                                     | Titres participatifs                                            |               |               |
|                                                                                | Avances conditionnées                                           |               |               |
| Total                                                                          |                                                                 |               |               |
| Dettes                                                                         | Emprunts et dettes assimilées                                   |               |               |
|                                                                                | Emprunts obligataires convertibles                              |               |               |
|                                                                                | Autres emprunts obligataires                                    |               |               |
|                                                                                | Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)      | 19 125 722    | 21 501 968    |
|                                                                                | Emprunts et dettes financières divers (3)                       | 6 017 861     | 5 645 437     |
|                                                                                | Total                                                           | 25 143 583    | 27 147 405    |
|                                                                                | Avances et acomptes reçus sur commandes (1)                     |               |               |
| Dettes                                                                         | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                        | 168 644       | 63 145        |
|                                                                                | Dettes fiscales et sociales                                     | 240 493       | 172 083       |
|                                                                                | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                 |               | 23 112        |
|                                                                                | Autres dettes                                                   |               |               |
|                                                                                | Instruments de trésorerie                                       |               |               |
| Total                                                                          |                                                                 | 409 137       | 258 341       |
| Produits constatés d'avance                                                    |                                                                 |               |               |
| Total des dettes et des produits constatés d'avance                            |                                                                 | 25 552 721    | 27 405 747    |
| Écarts de conversion passif                                                    |                                                                 |               |               |
| TOTAL DU PASSIF                                                                |                                                                 | 29 040 108    | 29 034 206    |
| Dettes                                                                         | 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 | 565 316       | 26 831 754    |
|                                                                                | à moins d'un an                                                 | 24 987 406    | 573 993       |
| Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques |                                                                 |               |               |
| (3) dont emprunts participatifs                                                |                                                                 |               |               |

|                                                       |                                                                                                 | France           | Exportation | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024<br>12 mois | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023<br>12 mois |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Produits d'exploitation (1)                           | Ventes de marchandises                                                                          |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Production vendue : - Biens                                                                     |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | - Services                                                                                      | 3 054 688        |             | 3 054 688                                 | 3 169 995                                 |
|                                                       | <b>Chiffre d'affaires net</b>                                                                   | <b>3 054 688</b> |             | <b>3 054 688</b>                          | <b>3 169 995</b>                          |
|                                                       | Production stockée                                                                              |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Production immobilisée                                                                          |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Produits nets partiels sur opérations à long terme                                              |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Subventions d'exploitation                                                                      |                  |             | 14 754                                    | 6 975                                     |
| Charges d'exploitation (2)                            | Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges                                |                  |             | 3 199                                     | 140                                       |
|                                                       | Autres produits                                                                                 |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | <b>Total</b>                                                                                    |                  |             | <b>3 072 643</b>                          | <b>3 177 110</b>                          |
|                                                       | Marchandises   Achats                                                                           |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Variation de stocks                                                                             |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Matières premières et autres approvisionnements   Achats                                        |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Variation de stocks                                                                             |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Autres achats et charges externes (3)                                                           |                  |             | 848 942                                   | 1 350 793                                 |
| Charges financières                                   | Impôts, taxes et versements assimilés                                                           |                  |             | 331 355                                   | 320 495                                   |
|                                                       | Salaires et traitements                                                                         |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Charges sociales                                                                                |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Dotations d'exploitation                                                                        |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | • sur immobilisations                                                                           |                  |             | 1 180 815                                 | 1 180 740                                 |
|                                                       | • sur actif circulant                                                                           |                  |             | 374 262                                   | 143 183                                   |
|                                                       | • pour risques et charges                                                                       |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Autres charges                                                                                  |                  |             | 3                                         | 2                                         |
| Produits financiers                                   | <b>Total</b>                                                                                    |                  |             | <b>2 735 378</b>                          | <b>2 995 214</b>                          |
|                                                       | <b>Résultat d'exploitation</b>                                                                  | <b>A</b>         |             | <b>337 264</b>                            | <b>181 896</b>                            |
|                                                       | Bénéfice attribué ou perte transférée                                                           |                  | B           |                                           |                                           |
|                                                       | Perte supportée ou bénéfice transféré                                                           |                  | C           |                                           |                                           |
|                                                       | Produits financiers de participations (4)                                                       |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4) |                  |             | 60 710                                    |                                           |
|                                                       | Autres intérêts et produits assimilés (4)                                                       |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Reprises sur provisions, transferts de charges                                                  |                  |             |                                           |                                           |
| Charges financières                                   | Différences positives de change                                                                 |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                                   |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | <b>Total</b>                                                                                    |                  |             | <b>60 710</b>                             |                                           |
|                                                       | Dotations financières aux amortissements et provisions                                          |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Intérêts et charges assimilées (5)                                                              |                  |             | 1 011 069                                 | 1 028 075                                 |
|                                                       | Différences négatives de change                                                                 |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                                  |                  |             |                                           |                                           |
|                                                       | <b>Total</b>                                                                                    |                  |             | <b>1 011 069</b>                          | <b>1 028 075</b>                          |
| <b>Résultat financier</b>                             |                                                                                                 | <b>D</b>         |             | <b>-950 359</b>                           | <b>-1 028 075</b>                         |
| <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)</b> |                                                                                                 | <b>E</b>         |             | <b>-613 095</b>                           | <b>-846 178</b>                           |

|                                          |                                                                                                                 | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024<br>12 mois | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023<br>12 mois |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Produits exceptionnels                   | Produits exceptionnels sur opérations de gestion                                                                | 36 983                                    | 96 022                                    |
|                                          | Produits exceptionnels sur opérations en capital                                                                |                                           |                                           |
|                                          | Reprises sur provisions et transferts de charge                                                                 |                                           |                                           |
|                                          | Total                                                                                                           | 36 983                                    | 96 022                                    |
| Charges exceptionnelles                  | Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                                                               |                                           |                                           |
|                                          | Charges exceptionnelles sur opérations en capital                                                               |                                           |                                           |
|                                          | Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions                                                      |                                           |                                           |
|                                          | Total                                                                                                           |                                           |                                           |
| Résultat exceptionnel                    |                                                                                                                 | F                                         |                                           |
| Participation des salariés aux résultats |                                                                                                                 | G                                         |                                           |
| Impôt sur les bénéfices                  |                                                                                                                 | H                                         |                                           |
| BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )    |                                                                                                                 | -576 111                                  | -750 156                                  |
| (1) Dont                                 | produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs<br>incidence après impôt des corrections d'erreurs |                                           |                                           |
| (2) Dont                                 | charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs<br>incidence après impôt des corrections d'erreurs |                                           |                                           |
| (3) Y compris                            | - redevances de crédit-bail mobilier<br>- redevances de crédit-bail immobilier                                  |                                           |                                           |
| (4) Dont                                 | produits concernant les entités liées                                                                           |                                           |                                           |
| (5) Dont                                 | intérêts concernant les entités liées                                                                           | 420 565                                   | 411 467                                   |

SASU A City

# Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2024

## 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 |
| 4.2.2 | Tableau des dépréciations de l'actif                                                   | 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 |
| 4.6.3 | Charges et produits exceptionnels                                                      | 18 |
| 4.7   | Information relative à la fiscalité                                                    | 19 |
| 4.8   | Engagements financiers donnés                                                          | 19 |
| 4.9   | Instruments financiers dérivés                                                         | 20 |
| 5     | Événements postérieurs à la clôture                                                    | 21 |

## 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 2024 au 31 décembre 2024.

## 2 Faits caractéristiques

### Augmentation de capital

En date du 7 février 2024, la SAS A CITY a procédé à une augmentation de capital de 2 435 040 € pour le porter de 534 000 € à 2 969 040 par voie d'élévation de la valeur nominale des parts sociales de la société d'un montant de quatre euros et cinquante-six centimes d'euro (4,56€) par part sociale, entièrement souscrites et intégralement libérées en numéraire.

L'augmentation de capital est entièrement souscrite par la société OPPCI CEPF PLUS portant ainsi son nombre de parts à 534 000 d'une valeur nominale de 5,56€ chacune.

### Remboursement d'emprunt

Le 13/02/2024, la SAS A CITY a procédé à un remboursement partiel de l'emprunt envers la banque PBB de 2 440 100€.

### Emprunt

Dans le cadre de la restructuration de l'endettement du groupe OPCI CEPF plus, une partie de la dette envers CCPEPF Lux 2 pour un montant de 3 millions € à OPCI CPEF plus.

### Contexte Macro-économique

L'impact des événements géopolitiques (conflit Ukraine/Russie, conflit Hamas/Israël, autres tensions) ainsi que le contexte d'inflation et de taux d'intérêt élevés au titre des événements majeurs de l'exercice. L'exercice a été marqué par une inflation accélérée, une augmentation des taux d'intérêts et une croissance ralentie. Ces facteurs ont impacté la valorisation de l'actif détenu par l'entité au 31 décembre 2024.

### 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 réglementaires 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 Sociétés 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                        | 982 365             | 655 526        | 142 819        | 1 495 072           |
|             | Avances et acomptes                                         | -                   | -              | -              | -                   |
|             | <b>TOTAL III</b>                                            | <b>33 244 555</b>   | <b>655 526</b> | <b>142 819</b> | <b>33 757 262</b>   |
| Financière  | Participations évaluées par équivalence                     | -                   | -              | -              | -                   |
|             | Autres participations                                       | -                   | -              | -              | -                   |
|             | Autres titres immobilisés                                   | -                   | -              | -              | -                   |
|             | Prêts et autres immobilisations financières                 | -                   | -              | -              | -                   |
|             | <b>TOTAL IV</b>                                             | <b>-</b>            | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>            |
|             | <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)</b>                          | <b>33 244 555</b>   | <b>655 526</b> | <b>142 819</b> | <b>33 757 262</b>   |

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 12/2024. 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                                                 | 4 828 873                                         | 862 283                                 | -                                                                                 | 5 691 156                                         |
|                                                             | Sur sol d'autrui                                               | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
|                                                             | Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels |                                                                | 1 630 287                                         | 290 964                                 | -                                                                                 | 1 921 251                                         |
| Autres immobilisations corporelles                          | Inst. Générales, agencements, aménagements divers              | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
|                                                             | Matériel de transport                                          | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
|                                                             | Matériel de bureau et informatique, mobilier                   | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
|                                                             | Emballages récupérables et divers                              | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
| TOTAL III                                                   |                                                                | 6 459 160                                         | 1 153 247                               | -                                                                                 | 7 612 407                                         |
| TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)                                   |                                                                | 6 459 160                                         | 1 153 247                               | -                                                                                 | 7 612 407                                         |

## 4.2 Actif circulant

| État des échéances des créances à la clôture de l'exercice |                                                                                  | Montant brut                                           | À 1 an au plus | À plus d'un an |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| ETAT DES CREANCES                                          |                                                                                  |                                                        |                |                |
| DE L'ACTIF IMMOBILISÉ                                      | Créances rattachées à des participations                                         | -                                                      | -              | -              |
|                                                            | Prêts                                                                            | -                                                      | -              | -              |
|                                                            | Autres immobilisations financières                                               | -                                                      | -              | -              |
| DE L'ACTIF CIRCULANT                                       | Clients douteux ou litigieux                                                     | -                                                      | -              | -              |
|                                                            | Autres créances clients                                                          | 1 453 153                                              | 1 453 153      | -              |
|                                                            | 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                             | 91 964         | 91 964         |
|                                                            |                                                                                  | Autres impôts, taxes et versements assimilés           | -              | -              |
|                                                            |                                                                                  | Divers                                                 | 764            | -              |
|                                                            | Groupe et associés                                                               | -                                                      | -              | -              |
|                                                            | Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres) | 401 003                                                | 246 632        | 154 371        |
|                                                            | Charges constatées d'avance                                                      | -                                                      | -              | -              |
| TOTAL                                                      |                                                                                  | 1 946 884                                              | 1 792 513      | 154 371        |

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| 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        |
|----------------------------------|----------------|
| <b>INTÉRÊTS COURUS</b>           |                |
| Immobilisations financières      | -              |
| Participations groupe            | -              |
| Participations Hors groupe       | -              |
| Clients                          | -              |
| Associés                         | -              |
| Valeurs mobilières de placements | -              |
| <b>AUTRES PRODUITS</b>           |                |
| Factures à établir               | 449 071        |
| RRR à obtenir, avoirs à recevoir | -              |
| Personnel                        | -              |
| Sécurité sociale                 | -              |
| État                             | 764            |
| Divers                           | -              |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>449 835</b> |

### 4.2.2 Tableau des dépréciations de l'actif

| Rubriques    | Situations et mouvements             |                                         |                                      |                                      |
|--------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|              | Dépréciations au début de l'exercice | Augmentations : dotations de l'exercice | Diminutions : reprises de l'exercice | Dépréciations à la fin de l'exercice |
| Stocks       | -                                    | -                                       | -                                    | -                                    |
| Créances     | 295 918                              | 374 262                                 | -                                    | 670 180                              |
| Autres       | -                                    | -                                       | -                                    | -                                    |
| <b>TOTAL</b> | <b>295 918</b>                       | <b>374 262</b>                          | <b>-</b>                             | <b>670 180</b>                       |

## 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 : Augmentation du capital par augmentation du nominal en date du 07/02/2024 |                  | 2 435 040         |
| Position fin de l'exercice .....                                                       | 534 000          | 2 969 040         |

### 4.3.2 Variation des capitaux propres

| Libellés                     | Début exercice   | Augmentations    | Diminutions      | Fin Exercice     |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Capital                      | 534 000          | 2 435 040        | -                | 2 969 040        |
| Réserves, primes et écarts   | 4 797 000        | -                | -                | 4 797 000        |
| Report à nouveau             | (2 952 385)      | (750 156)        | -                | (3 702 541)      |
| Résultat                     | (750 156)        | 750 156          | (576 112)        | (576 112)        |
| Subventions d'investissement | -                | -                | -                | -                |
| Provisions réglementées      | -                | -                | -                | -                |
| Autres                       | -                | -                | -                | -                |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>1 628 459</b> | <b>2 435 040</b> | <b>(576 112)</b> | <b>3 487 387</b> |

La perte comptable de l'exercice clos au 31/12/2023 pour un montant de 750 156 € a été affecté en report à nouveau.

## 4.4 Passifs et provisions

### 4.4.1.1 Charges à payer

| Libellés                         | Montant        |
|----------------------------------|----------------|
| <b>CONGES A PAYER</b>            |                |
| Congés provisionnés              | -              |
| Charges sociales provisionnées   | -              |
| Charges fiscales provisionnées   | -              |
| <b>INTERETS COURUS</b>           |                |
| Emprunts et dettes assimilées    | 81 248         |
| Dettes part. groupes             | -              |
| Dettes part. hors groupes        | -              |
| Dettes sociétés en participation | -              |
| Fournisseurs                     | -              |
| Associés                         | -              |
| Banques                          | -              |
| Concours bancaires courants      | -              |
| <b>AUTRES CHARGES</b>            |                |
| Factures à recevoir              | 36 926         |
| RRR à accorder, avoirs à établir | -              |
| Participation des salariés       | -              |
| Personnel                        | -              |
| Sécurité sociale                 | -              |
| Autres charges fiscales          | -              |
| Divers                           | -              |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>118 175</b> |

## 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        | 84 574            | 84 574            | -                        | -              |
|                                                                      | à plus d'1 an à l'origine         | 19 041 148        | 19 041 148        | -                        | -              |
| Emprunts et dettes financières divers                                |                                   | 565 316           | -                 | -                        | 565 316        |
| Fournisseurs et comptes rattachés                                    |                                   | 168 644           | 168 644           | -                        | -              |
| Personnel et comptes rattachés                                       |                                   | -                 | -                 | -                        | -              |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                        |                                   | -                 | -                 | -                        | -              |
| État et autres collectivités publiques                               | Impôts sur les bénéfices          | -                 | -                 | -                        | -              |
|                                                                      | Taxe sur la valeur ajoutée        | 240 493           | 240 493           | -                        | -              |
|                                                                      | Obligations cautionnées           | -                 | -                 | -                        | -              |
|                                                                      | Autres impôts, taxes et assimilés | -                 | -                 | -                        | -              |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                      |                                   | -                 | -                 | -                        | -              |
| Groupe et associés                                                   |                                   | 5 452 545         | 5 452 545         | -                        | -              |
| Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres) |                                   | -                 | -                 | -                        | -              |
| Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie      |                                   | -                 | -                 | -                        | -              |
| Produits constatés d'avance                                          |                                   | -                 | -                 | -                        | -              |
| <b>TOTAL</b>                                                         |                                   | <b>25 552 722</b> | <b>24 987 406</b> | <b>-</b>                 | <b>565 316</b> |

|                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Emprunts souscrits en cours d'exercice                                                                | -         |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice                                                               | 2 440 100 |
| 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 565 316 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                       | 3 054 689        | -                       | 3 054 689        |
| Habitations                   |                  |                         |                  |
| Entrepôts                     |                  |                         |                  |
| <b>Chiffre d'affaires net</b> | <b>3 054 689</b> | <b>-</b>                | <b>3 054 689</b> |

### 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 | 32 149        |
| Au titre d'autres prestations                        |               |
| <b>Honoraires totaux</b>                             | <b>32 149</b> |

Le poste "transfert de charge d'exploitation" correspond à une indemnité d'assurance perçue par la société (fenêtres) pour un montant de 14 755 €.

### 4.6.3 Charges et produits exceptionnels

#### Détail du résultat exceptionnel

| Opérations de l'exercice | Charges | Produits      |
|--------------------------|---------|---------------|
| Indemnité perçue         |         | 36 983        |
| <b>TOTAL</b>             |         | <b>36 983</b> |

Au cours de l'exercice la société a perçu une indemnité de servitude (parking SNC) d'un montant de 36 983 €.

## 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

L'emprunt avec la banque PBB a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 20 Juin 2025.

Au cours du premier trimestre 2025, un remboursement anticipé de l'emprunt auprès de la banque PBB a été réalisé via :

- Un remboursement de 1,3 M € afin de diminuer la dette et respecter le ratio de 63 %.
- Un versement de 1,8 M € sur un compte de trésorerie bloquée auprès de la banque PBB (compte de cash trap).

La société a reçu en date du 25 avril 2025 une term sheet de la banque Arkea. La direction est confiante sur le fait que ces négociations aboutiront favorablement prochainement et considère, que les comptes annuels ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation.

La direction confirme également la prolongation de l'emprunt intragroupe .