Bilan actif - Modèle R2022-06

Certifié conforme, le Président

Actif			Au 31/12/2025			Exercice précédent
			Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	Au 31/12/2024
		Capital souscrit non appelé (I)				
		Frais d'établissement (II)				
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais de développement				
		Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
		Fonds commercial				
		Autres immobilisations incorporelles (1)				
		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains	11 015 589		11 015 589	11 015 589
		Constructions	16 882 355	6 553 439	10 328 916	11 191 199
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	4 364 244	2 212 215	2 152 029	2 442 993
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	1 790 353		1 790 353	1 495 072
		TOTAL	**34 052 543**	**8 765 654**	**25 286 888**	**26 144 854**
	Immobilisations financières (2)	Participations				
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres immobilisations financières				
		TOTAL				
		Total de l'actif immobilisé (III)	**34 052 543**	**8 765 654**	**25 286 888**	**26 144 854**
Actif circulant	Stocks et en-cours	Matières premières et autres approvisionnements				
		En-cours de production de biens				
		En-cours de production de services				
		Produits (intermédiaires et finis)				
		Marchandises				
		TOTAL				
		Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)(4)	Créances Clients et Comptes rattachés	1 193 891	188 579	1 005 311	782 973
		Autres créances	251 649		251 649	493 730
		Charges constatées d'avance				
		Capital souscrit appelé, non versé				
		TOTAL	**1 445 540**	**188 579**	**1 256 961**	**1 276 703**
	VMP	Actions propres				
		Autres titres				
	Divers	Instruments financiers à terme et jetons détenus	192 719		192 719	19 813
		Disponibilités	2 872 935		2 872 935	1 590 627
		TOTAL	3 065 654		3 065 654	1 610 440
		Total de l'actif circulant (IV)	**4 511 194**	**188 579**	**4 322 615**	**2 887 144**
		Frais d'émission des emprunts (V)	337 075		337 075	8 108
		Primes de remboursement des emprunts (VI)				
		Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
		TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	**38 900 813**	**8 954 233**	**29 946 580**	**29 040 108**

Renvois :	(1) Dont droit au bail		
	(2) Dont à moins d'un an		
	(3) Dont à moins d'un an	1 316 003	
	(4) Dont à plus d'un an	129 537	154 370

Clause de réserve de propriété	Immobilisations	Stocks	Créances clients

Edité à partir de Loop V5.46.1

Bilan passif - Modèle R2022-06

	Passif	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Capitaux propres	Capital (dont versé : 5 468 160)	5 468 160	2 969 040
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 797 000	4 797 000
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	Réserves :		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-4 278 653	-3 702 541
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-664 724	-576 111
	Situation nette avant répartition	5 321 782	3 487 386
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	**5 321 782**	**3 487 386**
Aut. fonds propres	Montant des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres (I bis)		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)		
Dettes (2)	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	14 582 365	19 125 722
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	475 363	6 017 861
	Instruments financiers à terme		
	Total des emprunts et dettes assimilées	***15 057 728***	***25 143 583***
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	179 426	168 644
	Dettes fiscales et sociales	271 501	240 493
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	9 116 140	
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	**24 624 797**	**25 552 721**
	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
	TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	**29 946 580**	**29 040 108**
Renvois	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	(1) Dont emprunts participatifs		
	(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	952 531	22 938 946

Edité à partir de Loop V5.46.1

Compte de résultat - Modèle R2022-06

		France	Exportation	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	3 359 958		3 359 958	3 054 688
	Montant net du chiffre d'affaires	3 359 958		3 359 958	3 054 688
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			670 179	14 754
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			95 200	3 199
	Total des produits d'exploitation (I)			4 125 338	3 072 643
Charges d'exploitation	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières premières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			1 388 768	848 942
	Impôts, taxes et versements assimilés			338 233	331 355
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 153 247	1 180 815
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			188 579	374 262
	Dotations aux provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges			339 228	3
	Total des charges d'exploitation (II)			3 408 055	2 735 378
	1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			717 282	337 264
QP sur opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers	De participations (2)				
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
	Autres intérêts et produits assimilés (2)			13 769	60 710
	Reprises sur dépréciations et provisions				
	Différences positives de change				
	Produits des cessions d'immobilisations financières				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des produits financiers (V)			13 769	60 710
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			12 663	
	Intérêts et charges assimilées (3)			1 383 114	1 011 069
	Différences négatives de change				
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des charges financières (VI)			1 395 777	1 011 069
	2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			-1 382 007	-950 359
	3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)			-664 724	-613 095

Edité à partir de Loop V5.46.1

Compte de résultat - Modèle R2022-06

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits exceptionnels (4)	(VII)		36 983
Charges exceptionnelles (5)	(VIII)		
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(VII - VIII)		36 983
Participation des salariés aux résultats	(IX)		
Impôt sur les bénéfices	(X)		
Total des produits (I + III + V + VII)		4 139 108	3 170 336
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		4 803 833	3 746 448
BÉNÉFICE OU PERTE		-664 724	-576 111
(1) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées			
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		688 595	420 565
(4) Dont	- Produits afférents à des exercices antérieurs - Incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(5) Dont	- Charges afférentes à des exercices antérieurs - Incidence après impôt des corrections d'erreurs		

Edité à partir de Loop V5.46.1

A CITY
Société par actions simplifiée au capital de 5.468.160 euros
Siège social : 29-31 rue de Courcelles, 75008 Paris
837 619 246 R.C.S. Paris

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

DU 18 JUIN 2026

(...)

TROISIEME DECISION
(AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT DUDIT EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025)

L'Associé Unique, sur la proposition du Président, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025, soit la somme de (664.724) euros, entièrement au compte « *report à nouveau* », dont le solde déficitaire sera porté de (4.278.653) euros à (4.943.377) euros.

(...)

CINQUIEME DECISION
(RATIFICATION DE LA DECISION DE TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL ET DE LA MODIFICATION CORRELATIVE DES STATUTS ADOPTEES LE 17 MARS 2026)

L'Associé Unique, connaissance prise des décisions du Président en date du 17 mars 2026 et conformément à l'article 4 des statuts, déclare approuver le transfert du siège social de la Société au 29-31 rue de Courcelles, 75008 Paris à compter de cette même date ainsi que la modification corrélative des statuts de la Société, et ratifier en conséquence les décisions adoptées par le Président le 17 mars 2026.

SIXIEME 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 certifié conforme à l'original

Le Président
M. Kevin De Silva

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 2025
SAS A CITY
29, rue de Courcelles - 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

29, rue de Courcelles - 75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 SAS A CITY relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthodes comptables exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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 €. 25 286 888 au bilan au 31 décembre 2025, sont évaluées selon les modalités décrites dans la note 2.1. « Immobilisations corporelles » de l'annexe. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer notamment sur des procédures mises en œuvre par des évaluateurs immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et s'assurer de leur correcte application, à apprécier la valeur de marché de l'immeuble détenu, déterminé par les évaluateurs immobiliers indépendants, et à vérifier que les notes de l'annexe fournissent une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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 S.A.

Duval-Arnould

Signature numérique de Duval-Arnould
Date : 2026.05.29 17:05:10 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould
Associé

Bilan actif - Modèle R2022-06

Actif			Au 31/12/2025			Exercice précédent
			Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	Au 31/12/2024
		Capital souscrit non appelé (I)				
		Frais d'établissement (II)				
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais de développement				
		Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
		Fonds commercial				
		Autres immobilisations incorporelles (1)				
		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains	11 015 589		11 015 589	11 015 589
		Constructions	16 882 355	6 553 439	10 328 916	11 191 199
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	4 364 244	2 212 215	2 152 029	2 442 993
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	1 790 353		1 790 353	1 495 072
		TOTAL	**34 052 543**	**8 765 654**	**25 286 888**	**26 144 854**
	Immobilisations financières (2)	Participations				
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres immobilisations financières				
		TOTAL				
		Total de l'actif immobilisé (III)	**34 052 543**	**8 765 654**	**25 286 888**	**26 144 854**
Actif circulant	Stocks et en-cours	Matières premières et autres approvisionnements				
		En-cours de production de biens				
		En-cours de production de services				
		Produits (intermédiaires et finis)				
		Marchandises				
		TOTAL				
		Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)(4)	Créances Clients et Comptes rattachés	1 193 891	188 579	1 005 311	782 973
		Autres créances	251 649		251 649	493 730
		Charges constatées d'avance				
		Capital souscrit appelé, non versé				
		TOTAL	**1 445 540**	**188 579**	**1 256 961**	**1 276 703**
	VMP	Actions propres				
		Autres titres				
	Divers	Instruments financiers à terme et jetons détenus	192 719		192 719	19 813
		Disponibilités	2 872 935		2 872 935	1 590 627
		TOTAL	**3 065 654**		**3 065 654**	**1 610 440**
		Total de l'actif circulant (IV)	**4 511 194**	**188 579**	**4 322 615**	**2 887 144**
		Frais d'émission des emprunts (V)	337 075		337 075	8 108
		Primes de remboursement des emprunts (VI)				
		Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
		TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	**38 900 813**	**8 954 233**	**29 946 580**	**29 040 108**
Renvois :		(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont à moins d'un an				
		(3) Dont à moins d'un an			1 316 003	
		(4) Dont à plus d'un an			129 537	154 370

Clause de réserve de propriété	Immobilisations	Stocks	Créances clients

Edité à partir de Loop V5.46.1

Bilan passif - Modèle R2022-06

	Passif	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Capitaux propres	Capital (dont versé : 5 468 160)	5 468 160	2 969 040
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 797 000	4 797 000
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	Réserves :		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-4 278 653	-3 702 541
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-664 724	-576 111
	Situation nette avant répartition	5 321 782	3 487 386
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	**5 321 782**	**3 487 386**
Aut. fonds propres	Montant des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres (I bis)		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)		
Dettes (2)	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	14 582 365	19 125 722
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	475 363	6 017 861
	Instruments financiers à terme		
	Total des emprunts et dettes assimilées	***15 057 728***	***25 143 583***
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	179 426	168 644
	Dettes fiscales et sociales	271 501	240 493
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	9 116 140	
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	**24 624 797**	**25 552 721**
	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
	TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	**29 946 580**	**29 040 108**
Renvois	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	(1) Dont emprunts participatifs		
	(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	952 531	22 938 946

Edité à partir de Loop V5.46.1

Compte de résultat - Modèle R2022-06

		France	Exportation	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	3 359 958		3 359 958	3 054 688
	Montant net du chiffre d'affaires	**3 359 958**		**3 359 958**	**3 054 688**
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			670 179	14 754
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			95 200	3 199
	Total des produits d'exploitation (I)			**4 125 338**	**3 072 643**
Charges d'exploitation	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières premières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			1 388 768	848 942
	Impôts, taxes et versements assimilés			338 233	331 355
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 153 247	1 180 815
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			188 579	374 262
	Dotations aux provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges			339 228	3
	Total des charges d'exploitation (II)			**3 408 055**	**2 735 378**
	1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			**717 282**	**337 264**
QP sur opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers	De participations (2)				
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
	Autres intérêts et produits assimilés (2)			13 769	60 710
	Reprises sur dépréciations et provisions				
	Différences positives de change				
	Produits des cessions d'immobilisations financières				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des produits financiers (V)			**13 769**	**60 710**
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			12 663	
	Intérêts et charges assimilées (3)			1 383 114	1 011 069
	Différences négatives de change				
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des charges financières (VI)			**1 395 777**	**1 011 069**
	2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			**-1 382 007**	**-950 359**
	3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)			**-664 724**	**-613 095**

Edité à partir de Loop V5.46.1

Compte de résultat - Modèle R2022-06

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits exceptionnels (4)	(VII)		**36 983**
Charges exceptionnelles (5)	(VIII)		
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(VII - VIII)		**36 983**
Participation des salariés aux résultats	(IX)		
Impôt sur les bénéfices	(X)		
Total des produits (I + III + V + VII)		**4 139 108**	**3 170 336**
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		**4 803 833**	**3 746 448**
BÉNÉFICE OU PERTE		**-664 724**	**-576 111**

(1) Y compris
- redevances de crédit-bail mobilier
- redevances de crédit-bail immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées — 688 595 — 420 565

(4) Dont
- Produits afférents à des exercices antérieurs
- Incidence après impôt des corrections d'erreurs

(5) Dont
- Charges afférentes à des exercices antérieurs
- Incidence après impôt des corrections d'erreurs

Edité à partir de Loop V5.46.1

SASU A City

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2025

Table des matières

1. Faits caractéristiques de l'exercice et postérieurs à la clôture 3

1.1 Faits marquants de l'exercice. 3

1.2 Evènements postérieurs à la clôture 3

2 Principes et méthodes comptables 4

2.1 Principes généraux 4

2.2 Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés 10

3 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat 11

3.1 Informations relatives à l'actif 11

3.2 Informations relatives au passif 15

3.3 Informations relatives au compte de résultat 18

4 Informations relatives à la fiscalité 19

5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan 20

5.1 Engagements hors bilan donnés et reçus 20

1. Faits caractéristiques de l'exercice et postérieurs à la clôture

1.1 Faits marquants de l'exercice.

- **Augmentation de capital**

En date du 29 septembre 2025, l'actionnaire unique de A City SAS, la société OPCI CEPF Plus, a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant de 2 499 120 euros, par voie d'élévation de la valeur nominale des actions de 4,68 euros.

À l'issue de cette opération, le capital social de la société s'élève à 5 468 160 euros, divisé en 534 000 actions d'une valeur nominale de 10,24 euros chacune.

- **Refinancement de la dette bancaire « Deutsche Pfandbriefbank AG »**

Au cours de l'exercice, l'emprunt contracté auprès de la Deutsche Pfandbriefbank AG a été entièrement remboursé :

  - Un premier remboursement pour le solde restant dû (2 939 900 euros) le 03 mars 2025, à l'aide d'un emprunt de 3 100 000 euros de CEEPF Lux 2.
  - Un second remboursement a eu lieu le 16 septembre 2025 pour un montant de 16 300 000 euros via la mise en place d'un nouvel emprunt bancaire auprès de Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels, ramenant ainsi le principal à 2 939 900 euros.

- **Emprunt « Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels »**

Au cours de l'exercice, la société a contracté un nouvel emprunt bancaire le 16 septembre 2025 de 16 300 000 euros auprès de Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels, arrivant à échéance le 16 septembre 2040.

1.2 Evènements postérieurs à la clôture

- **Conflit en Iran**

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

2 Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

Le règlement ANC n°2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan Comptable Général et s'applique obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Ce règlement introduit notamment :

- une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ;
- la modification des modèles d'états financiers.

En conséquence :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement selon ces nouvelles règles.

Dans les comptes clos au 31 décembre 2025, il a été procédé aux reclassements de présentation suivants de la colonne 31/12/2024 :

- les transferts de charges d'exploitation sont présentés dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » ;

Compte de résultat	2024 retraité	2024 publié
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		14 755
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	14 755	

- les charges et produits exceptionnels sont regroupés sur les deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

En présence de reclassements de présentation affectant la colonne 31/12/2024 des états financiers de l'exercice 2025, le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2024 tels qu'arrêtés et publiés figurent à la fin de cette annexe.

Compte de résultat	2024 retraité	2024 publié
Produits exceptionnels	36 983	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		36 983
Résultat exceptionnel	36 983	36 983

L'entrée en vigueur du règlement n'a pas eu d'incidence significative sur les comptes de la société SASU A City.

Les comptes annuels ont été également arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général, en tenant compte de l'ensemble des règlements le modifiant à ce jour dans sa version consolidée.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, autre que le changement de règlement comptable décrit ci-après.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- **Impacts de la nouvelle définition du résultat exceptionnel sur l'exercice 2025**

À compter du 1er janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du PCG, le résultat exceptionnel comprend :

- les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- les changements de méthodes comptables comptabilisés en résultat, lorsque leur traitement en capitaux propres est exclu en raison de dispositions fiscales ;
- les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement entraîne le classement en résultat courant d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées par nature en résultat exceptionnel

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
- Les travaux immobiliers sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

- **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 Entreprises Immobilières (FEI) 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 attendue, 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 (IGT)	**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

Créances

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

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

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 pour risques et charges

Les provisions sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des Comptes.

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 ».

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 commercialisation

Les honoraires de commercialisation 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 au prorata de leur rémunération 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 financier figure au bilan sous la rubrique « Frais d'émission des emprunts »

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 au prorata de leur rémunération, 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

La société n'a pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

2.2 Informations sur l’entité qui établit les états financiers consolidés

Informations sur l’entité qui établit les états financiers consolidés		
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	Catalyst Capital LLP
	Siège	30-31 Cowcross Street Londres Royaume-Uni
	N° d’identification si entité française	-

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

3.1 Informations relatives à l'actif

3.1.1 Mouvements des postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations

3.1.1.1 Tableau des immobilisations – Cadre général

	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	1 495 072	295 281	-	1 790 353
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		**33 757 262**	**295 281**	**-**	**34 052 543**
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL IV		**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		**33 757 262**	**295 281**	**-**	**34 052 543**

3.1.1.2 Tableau des amortissements – Cadre general

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		**Durée d'utilisation ou taux d'amort.**	**Mode d'amort.**	**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**				-	-	-	-
Fonds commercial - **TOTAL II**				-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - **TOTAL III**				-	-	-	-
Terrains				-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	10 à 40 ans	Linéaire	5 691 156	862 283	-	6 553 439
	Sur sol d'autrui			-	-	-	-
	Inst. gales, agcts et amgts constructions			-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		15 ans	Linéaire	1 921 251	290 964	-	2 212 215
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agcts et amgts divers			-	-	-	-
	Matériel de transport			-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier			-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers			-	-	-	-
TOTAL IV				**7 612 407**	**1 153 247**	**-**	**8 765 654**
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III+IV)				**7 612 407**	**1 153 247**	**-**	**8 765 654**

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée au 31/12/2025. 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.

3.1.1.3 Tableau des dépréciations

	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Créances	670 179	188 579	670 179	188 579
TOTAL	**670 179**	**188 579**	**670 179**	**188 579**

La reprise et la dotation de la provision pour dépréciation des créances clients ont été comptabilisées conformément aux informations transmises par le Property Manager, Crédit Agricole.

3.1.2 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		358 329	358 329	-
	Autres créances clients		835 562	835 562	-
	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	4 207	4 207	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		247 443	117 905	129 538
Charges constatées d'avance			-	-	-
TOTAL			**1 445 541**	**1 316 003**	**129 538**

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

Les « débiteurs divers » à d'un an contiennent les franchises de loyer restant à étaler d'un total de 129 538 euros.

3.2 Informations relatives au passif

3.2.1 Capitaux propres

3.2.1.1 Actions pendant l'exercice

	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Actions	534 000	-	-	534 000

3.2.1.2 Nombre et valeur des Actions par catégorie

	Nombre de parts sociales	Valeur nominale	Commentaires / Droits conférés
Actions ordinaires	534 000	10	-
TOTAL	**534 000**		

3.2.1.3 Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Résultat de l'exercice	Autres	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	2 969 040	-	-	2 499 120	5 468 160
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 797 000	-	-	-	4 797 000
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-	-
Ecart d'équivalence	-	-	-	-	-
Réserve légale	-	-	-	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-	-	-
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-3 702 541	-	-576 111	-	-4 278 653
Résultat de l'exercice	-576 111	576 111	-664 724	-	-664 724
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-
Total des capitaux propres	**3 487 386**	**576 111**	**-1 240 836**	**2 499 120**	**5 321 782**

- **Affectation du résultat 2024**

La perte de l'exercice clos au 31 décembre 2024 d'un montant 576 112 euros a été affecté aux associés au prorata de leurs participations.

- **Augmentation de capital**

En date du 29 septembre 2025, l'actionnaire unique de A City SAS, la société OPCI CEPF Plus, a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant de 2 499 120 euros, par voie d'élévation de la valeur nominale des actions de 4,68 euros.

À l'issue de cette opération, le capital social de la société s'élève à 5 468 160 euros, divisé en 534 000 actions d'une valeur nominale de 10,24 euros chacune.

3.2.2 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	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	14 582 366	501 603	2 596 388	11 484 375
Emprunts et dettes financières divers		475 363	-	-	475 363
Fournisseurs et comptes rattachés		179 427	179 427	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	270 744	270 744	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	758	758	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		9 116 141	-	-	9 116 141
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		-	-	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		**24 624 798**	**952 532**	**2 596 388**	**21 075 879**
Emprunts souscrits en cours d'exercice					14 700 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice					19 079 338
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 475 363 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.

La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers (DSCR à 105%) concernant sa capacité à couvrir les frais financiers et le rapport entre le montant de l'emprunt bancaire et la valeur de son patrimoine (LTV à 55%).

Par ailleurs, l'emprunt bancaire contient, comme cela est usuel, certaines clauses de défaut qui pourraient remettre en cause le plan de remboursement de cet échéancier.

3.3 Informations relatives au compte de résultat

3.3.1 Ventilation du chiffre d'affaires

3.3.1.1 Ventilation par catégorie d'activité

	Au 31-12-2025	Au 31-12-2024
Revenus locatifs	3 359 958	3 054 688
TOTAL	**3 359 958**	**3 054 688**
Observations	-	

3.3.1.2 Ventilation par marchés géographiques

	Au 31-12-2025	Au 31-12-2024
France	3 359 958	3 054 688
TOTAL	**3 359 958**	**3 054 688**
Observations	-	

3.3.2 Précisions relatives à certains éléments

3.3.2.1 Produits à recevoir et charges à payer au titre de l'exercice

Produits à recevoir	Montants
Clients - Factures à établir	784 025
TOTAL	**784 025**

Charges à payer	Montants
Fournisseurs - FNP	179 221
ICNE - Emprunt	1 803
Etat - Charges à payer	758
TOTAL	**181 782**

3.3.3 Honoraires des commissaires aux comptes

3.3.3.1 Honoraires des commissaires aux comptes certifiant les comptes

	KPMG Audit
Honoraires afférents à la certification des comptes	16 020
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité [1]	-
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	-
TOTAL	**16 020**

4 Informations relatives 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.

[1] Pour les missions prévues au II de l'article L.821-54 du code de commerce

5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

5.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

5.1.1 Engagements financiers donnés

- **Dettes garanties par des suretés réelles**

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour 14 582 366 euros est garantie notamment par les éléments suivants :

- Inscription d'une hypothèque conventionnelle sur l'ensemble immobilier à hauteur de 16 170 000 euros
- Délégation légale d'assurance conformément aux dispositions de l'article L121-13 du Code des assurances
- Nantissement en premier rang et sans concours des comptes de l'Emprunteur
- Cession Dailly des créances portant sur les loyers

- **Instruments financiers dérivés**

La société a contracté un contrat de CAP le 16 septembre 2025 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date effective : 16 septembre 2025,
- Date de fin : 30 septembre 2030,
- Montant nominal emprunt couvert : 14 700 000 euros,
- Montant du CAP : 200 000 euros,
- Frais accessoires : 4 500 euros,
- Taux CAP : 2,50%.

5.1.2 Engagements financiers reçus

- **Mise disposition de la Tranche Travaux**

Sous réserve de la réalisation de travaux sur l'ensemble immobilier, la société pourra emprunter un montant additionnel « la Tranche Travaux » d'un montant de 1 600 000 euros.