

RCS : MONTPELLIER

Code greffe : 3405

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de MONTPELLIER atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2014 B 02498

Numéro SIREN : 490 176 120

Nom ou dénomination : APPART'CITY

Ce dépôt a été enregistré le 27/07/2020 sous le numéro de dépôt 8166

Greffe du tribunal de commerce de Montpellier



Documents comptables déposés en annexe du RCS

Dépôt :

Date de dépôt : 27/07/2020

Numéro de dépôt : 2020/8166

Déposant :

Nom/dénomination : APPART'CITY

Forme juridique : Société par actions simplifiée

N° SIREN : 490 176 120

N° gestion : 2014 B 02498

1 - BILAN ACTIF

DGFIP N° 2050 2019

LY SAS
 LES MARTINET 34070 MONTPELLIER
 7 6 1 2 0 0 0 0 4 9

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois | 12 |
 Durée de l'exercice précédent | 12 |
 si déposé néant, cochez la case : *

| (I) | Exercice N clos le, 30/09/2019 | | | |
|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------|-------------|
| | Brut 1 | Amortissements, provisions 2 | Net 3 | |
| AA | | | | |
| AB | 226 206 | AC | 124 697 | 101 508 |
| CX | 431 421 | CQ | 49 364 | 382 057 |
| AF | 12 935 126 | AG | 8 366 868 | 4 568 257 |
| AH | 74 945 546 | AI | | 74 945 546 |
| AJ | 8 847 427 | AK | 1 321 337 | 7 526 090 |
| AL | | AM | | |
| AN | 80 000 | AO | 80 000 | |
| AP | 2 671 691 | AQ | 1 080 310 | 1 591 380 |
| AR | 5 141 365 | AS | 3 711 121 | 1 430 244 |
| AT | 45 495 725 | AU | 24 536 322 | 20 959 403 |
| AV | 5 393 325 | AW | | 5 393 325 |
| AX | 186 198 | AY | | 186 198 |
| CS | | CT | | |
| CU | 2 460 221 | CV | 2 074 937 | 385 284 |
| BB | | BC | | |
| BD | | BE | | |
| BF | 242 336 | BG | | 242 336 |
| BH | 498 818 | BI | | 498 818 |
| TOTAL (II) | 159 555 411 | BK | 41 344 959 | 118 210 451 |
| BL | 382 608 | BM | | 382 608 |
| BN | | BO | | |
| BP | | BQ | | |
| BR | | BS | | |
| BT | 2 343 492 | BU | | 2 343 492 |
| BV | | BW | | |
| BX | 18 633 974 | BY | 3 223 548 | 15 410 425 |
| BZ | 36 793 352 | CA | 16 672 686 | 20 120 665 |
| CB | | CC | | |
| CD | 1 297 689 | CE | | 1 297 689 |
| CF | 915 926 | CG | | 915 926 |
| CH | 1 497 547 | CI | | 1 497 547 |
| TOTAL (III) | 61 864 590 | CK | 19 896 235 | 41 968 355 |
| CV | | | | |
| CM | | | | |
| CN | | | | |
| GÉNÉRAL (I à VI) | 221 420 002 | IA | 61 241 195 | 160 178 807 |

CERTIFIÉ CONFORME



2 - BILAN PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051 2019

| CITY SAS | | Néant <input type="checkbox"/> * | |
|---|-----------|----------------------------------|-------------|
| | | Exercice N | |
| (Dont versé : | 4 904 705 | DA | 4 904 705 |
| apport, ... | | DB | 25 810 985 |
| (dont écart d'équivalence : | EK | DC | |
| | | DD | 380 515 |
| uelles | | DE | |
| (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours : | B1 | DF | |
| erve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants * | EJ | DG | 7 229 776 |
| | | DH | |
| CICE (bénéfice ou perte) | | DI | 3 167 366 |
| | | DJ | |
| | | DK | |
| TOTAL (I) | | DL | 41 493 349 |
| participatifs | | DM | |
| | | DN | |
| TOTAL (II) | | DO | |
| | | DP | 677 239 |
| | | DQ | |
| TOTAL (III) | | DR | 677 239 |
| les | | DS | |
| | | DT | |
| tablissements de crédit (5) | | DU | 1 015 738 |
| divers (Dont emprunts participatifs | EI | DV | 51 105 474 |
| commandes en cours | | DW | 2 273 686 |
| rattachés | | DX | 36 109 844 |
| | | DY | 19 535 837 |
| omptes rattachés | | DZ | 2 654 341 |
| | | EA | 4 426 364 |
| | | EB | 886 931 |
| TOTAL (IV) | | EC | 118 008 218 |
| (V) | | ED | |
| TOTAL GÉNÉRAL (I à V) | | EE | 160 178 807 |
| au capital | | IB | |
| réévaluation (1959) | | IC | |
| on libre | | ID | |
| tion (1976) | | IE | |
| values à long terme * | | EF | |
| avance à moins d'un an | | EG | 70 967 873 |
| nts, et soldes créditeurs de banques et CCP | | EH | 1 008 332 |

2032 - NOT



ACTIVITE SAS

Néant *

| | Exercice N | | | | FC | Total |
|--|------------|-------------|--|-----------|----|-------------|
| | France | | Exportations et livraisons intracommunautaires | | | |
| | FA | 221 464 | FB | | FF | 221 464 |
| | FD | | FE | | FI | |
| | FG | 182 999 413 | FH | 3 674 896 | FJ | 186 674 309 |
| | FJ | 183 220 877 | FK | 3 674 896 | FL | 186 895 773 |
| | | | | | FM | |
| | | | | | FN | 531 465 |
| | | | | | FO | |
| provisions, transferts de charges * (9) | | | | | FP | 3 113 288 |
| | | | | | FQ | 1 320 660 |
| Total des produits d'exploitation (2) (I) | | | | | FR | 191 861 189 |
| cris droits de douane) * | | | | | FS | 2 360 150 |
|) * | | | | | FT | (2 343 492) |
| autres approvisionnements (y compris droits de douane) * | | | | | FU | 4 684 238 |
| nières et approvisionnements)* | | | | | FV | (76 325) |
| (3) (6 bis)* | | | | | FW | 126 843 500 |
| nilés * | | | | | FX | 4 523 126 |
| | | | | | FY | 30 113 516 |
| | | | | | FZ | 9 676 330 |
| <ul style="list-style-type: none"> - dotations aux amortissements * - dotations aux provisions | | | | | GA | 4 920 782 |
| dotations aux provisions * | | | | | GB | 12 999 |
| es : dotations aux provisions | | | | | GC | 308 603 |
| | | | | | GD | 239 613 |
| | | | | | GE | 1 890 607 |
| Total des charges d'exploitation (4) (II) | | | | | GF | 183 153 649 |
| ION (I - II) | | | | | GG | 8 707 539 |
| écée * | | | | (III) | GH | |
| sfééré * | | | | (IV) | GI | |
| ons (5) | | | | | GJ | |
| nières et créances de l'actif immobilisé (5) | | | | | GK | |
| lés (5) | | | | | GL | 2 140 057 |
| arts de charges | | | | | GM | 22 918 |
| | | | | | GN | |
| eurs mobilières de placement | | | | | GO | |
| Total des produits financiers (V) | | | | | GP | 2 162 975 |
| issements et provisions * | | | | | GQ | 1 274 368 |
| | | | | | GR | 5 218 115 |
| | | | | | GS | |
| eurs mobilières de placement | | | | | GT | |
| Total des charges financières (VI) | | | | | GU | 6 492 483 |
| - VI) | | | | | GV | (4 329 507) |
| ANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI) | | | | | GW | 4 378 031 |



COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (suite)

DGFIP N° 2053 2019

TY SAS

Néant *

| | | Exercice N | |
|---|-------------------------|------------------------|--|
| Produits de gestion | HA | 201 675 | |
| Produits en capital * | HB | 289 160 | |
| Produits de charges | HC | 1 528 940 | |
| Total des produits exceptionnels (7) (VII) | HD | 2 019 776 | |
| Charges de gestion (6 bis) | HE | 1 339 977 | |
| Charges en capital * | HF | 1 500 565 | |
| Amortissements et provisions | HG | | |
| Total des charges exceptionnelles (7) (VIII) | HH | 2 840 543 | |
| (VII - VIII) | HI | (820 766) | |
| Autres produits (IX) | HJ | | |
| (X) | HK | 389 898 | |
| TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII) | HL | 196 043 942 | |
| TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X) | HM | 192 876 575 | |
| des produits - total des charges) | HN | 3 167 366 | |
| Opérations à long terme | HO | | |
| Immobilisations | HY | | |
| Reportés à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous) | IG | | |
| | HP | | |
| | HQ | | |
| Reportés à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous) | IH | | |
| Opérations liées | IJ | 2 140 057 | |
| Opérations liées | IK | 4 636 300 | |
| Intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.) | HX | | |
| Options dans des PME innovantes (art. 217 octies) | RC | | |
| Relèvement de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D) | RD | | |
| | A1 | 2 156 945 | |
| | A2 | | |
| | A3 | | |
| | A4 | | |
| Charges facultatives <input type="checkbox"/> A6 obligatoires <input type="checkbox"/> A9 | | | |
| Produits exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le | | Exercice N | |
| | Charges exceptionnelles | Produits exceptionnels | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | 2 840 543 | 2 019 776 | |
| Reportés à des exercices antérieurs : | | Exercice N | |
| | Charges antérieures | Produits antérieurs | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



5 - IMMOBILISATIONS

DGFIP N° 2054 2019

ITY SAS Néant *

| IMMOBILISATIONS | | Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice | | Augmentations | | | |
|-------------------------------|-----------|---|-------------|---|-------------|--|------------|
| | | | | Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence | | Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste | |
| TOTAL I | | CZ | 400 141 | D8 | | D9 | 257 486 |
| TOTAL II | | KD | 95 275 815 | KE | | KF | 1 785 893 |
| | | KG | 80 000 | KH | | KI | |
| | | KJ | 1 705 013 | KK | | KL | |
| | | KM | | KN | | KO | |
| Dont Composants M2 | | KP | 977 322 | KQ | | KR | 2 856 |
| Dont Composants M3 | | KS | 3 825 139 | KT | | KU | 1 371 391 |
| | | KV | 22 152 695 | KW | | KX | 8 067 325 |
| | | KY | 19 206 | KZ | | LA | |
| | | LB | 12 096 435 | LC | | LD | 3 976 589 |
| | | LE | | LF | | LG | |
| | | LH | 2 272 798 | LI | | LJ | 12 740 450 |
| | | LK | 87 081 | LL | | LM | 244 583 |
| TOTAL III | | LN | 43 215 692 | LO | | LP | 26 403 196 |
| Équivalence | | 8G | | 8M | | 8T | |
| | | 8U | 2 416 754 | 8V | | 8W | 43 466 |
| | | IP | | IR | | IS | |
| | | IT | 1 360 073 | IU | | IV | 155 372 |
| TOTAL IV | | LQ | 3 776 828 | LR | | LS | 198 839 |
| GÉNÉRAL (I + II + III + IV) | | ØG | 142 668 477 | ØH | | ØJ | 28 645 416 |
| Diminutions | | Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence | | Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice | | Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice | |
| Par virement de poste à poste | | par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence | | 3 | | 4 | |
| 1 | | 2 | | | | | |
| IN | | CØ | | DØ | 657 628 | D7 | |
| IO | | LV | 333 607 | LW | 96 728 101 | IX | |
| IP | | LX | | LY | 80 000 | LZ | |
| IQ | | MA | | MB | 1 705 013 | MC | |
| IR | | MD | | ME | | MF | |
| IS | | MG | 13 500 | MH | 966 678 | MI | |
| IT | | MJ | 55 166 | MK | 5 141 365 | ML | |
| IU | | MM | 365 189 | MN | 29 854 832 | MO | |
| IV | | MP | | MQ | 19 206 | MR | |
| IW | | MS | 451 337 | MT | 15 621 687 | MU | |
| IX | | MV | | MW | | MX | |
| MY | 9 619 923 | MZ | | NA | 5 393 325 | NB | |
| NC | 145 467 | ND | | NE | 186 198 | NF | |
| IY | 9 765 390 | NG | 885 192 | NH | 58 968 305 | NI | |
| IZ | | ØU | | M7 | | ØW | |
| IØ | | ØX | | ØY | 2 460 221 | ØZ | |
| II | | 2B | | 2C | | 2D | |
| I2 | | 2E | 774 291 | 2F | 741 154 | 2G | |
| I3 | | NJ | 774 291 | NK | 3 201 376 | 2H | |
| I4 | 9 765 390 | ØK | 1 993 092 | ØL | 159 555 411 | ØM | |



6 - AMORTISSEMENTS

DGFIP N° 2055 2019

Y SAS Néant *

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *

| | 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 | |
|-------|---|------------|---|-----------|---|---------|---|------------|
| AL I | CY | 94 016 | EL | 80 045 | EM | | EN | 174 061 |
| AL II | PE | 8 380 809 | PF | 1 307 396 | PG | | PH | 9 688 206 |
| | PI | 80 000 | PJ | | PK | | PL | 80 000 |
| | PM | 492 621 | PN | 83 029 | PO | | PQ | 575 650 |
| | PR | | PS | | PT | | PU | |
| ns | PV | 447 518 | PW | 64 717 | PX | 7 576 | PY | 504 660 |
| | PZ | 3 401 465 | QA | 270 261 | QB | 19 469 | QC | 3 652 257 |
| ts, | QD | 12 064 517 | QE | 1 718 628 | QF | 86 309 | QG | 13 696 836 |
| | QH | 19 206 | QI | | QJ | | QK | 19 206 |
| | QL | 9 598 625 | QM | 1 396 703 | QN | 175 049 | QO | 10 820 279 |
| | QP | | QR | | QS | | QT | |
| L III | QU | 26 103 955 | QV | 3 533 340 | QW | 288 404 | QX | 29 348 890 |
| II) | ØN | 34 578 781 | ØP | 4 920 782 | ØQ | 288 404 | ØR | 39 211 159 |

DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

| DOTATIONS | | | REPRISES | | | | Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice |
|--|--|--|-------------------------------------|--|----|----|---|
| Colonne 2 Mode dégressif | Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel | Colonne 4 différentiel de durée et autres | Colonne 5 Mode dégressif | Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel | | | |
| N1 | N2 | N3 | N4 | N5 | | N6 | |
| N8 | P6 | P7 | P8 | P9 | | Q1 | |
| Q3 | Q4 | Q5 | Q6 | Q7 | | Q8 | |
| R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | | R6 | |
| R8 | R9 | S1 | S2 | S3 | | S4 | |
| S6 | S7 | S8 | S9 | T1 | | T2 | |
| T4 | T5 | T6 | T7 | T8 | | T9 | |
| U2 | U3 | U4 | U5 | U6 | | U7 | |
| V9 | V1 | V2 | V3 | V4 | | V5 | |
| V7 | V8 | V9 | W1 | W2 | | W3 | |
| V5 | W6 | W7 | W8 | W9 | | X1 | |
| X3 | X4 | X5 | X6 | X7 | | X8 | |
| | | NM | | | | NO | |
| Q | NR | NS | NT | NU | | NV | |
| Total général non ventilé (NS + NT + NU) | | NY | Total général non ventilé (NW - NY) | | NZ | | |

| DEPARTIEMENTS * | Montant net au début de l'exercice | Augmentations | Dotations de l'exercice aux amortissements | | Montant net à la fin de l'exercice | |
|-----------------|------------------------------------|---------------|--|--|------------------------------------|--|
| | | | Z9 | | Z8 | |
| | | | SP | | SR | |



| MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE | | AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice | | DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice | | MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE | | |
|--|------------|---|-----------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------|------------|--|
| 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | |
| 3T | | TA | | TB | | TC | | |
| 3U | | TD | | TE | | TF | | |
| 3V | | TG | | TH | | TI | | |
| 3X | | TM | | TN | | TO | | |
| D3 | | D4 | | D5 | | D6 | | |
| IJ | | IK | | IL | | IM | | |
| 3Y | | TP | | TQ | | TR | | |
| 3Z | | TS | | TT | | TU | | |
| 4A | 977 413 | 4B | 154 000 | 4C | 691 844 | 4D | 439 568 | |
| 4E | | 4F | | 4G | | 4H | | |
| 4J | | 4K | | 4L | | 4M | | |
| 4N | | 4P | | 4R | | 4S | | |
| 4T | | 4U | | 4V | | 4W | | |
| 4X | | 4Y | | 4Z | | 5A | | |
| 5B | | 5C | | 5D | | 5E | | |
| 5F | | 5H | | 5J | | 5K | | |
| EO | | EP | | EQ | | ER | | |
| 5R | | 5S | | 5T | | 5U | | |
| 5V | 207 950 | 5W | 85 613 | 5X | 55 892 | 5Y | 237 670 | |
| 5Z | 1 185 363 | TV | 239 613 | TW | 747 737 | TX | 677 239 | |
| 6A | | 6B | | 6C | | 6D | | |
| 6E | 57 823 | 6F | 12 999 | 6G | 11 959 | 6H | 58 863 | |
| Ø2 | | Ø3 | | Ø4 | | Ø5 | | |
| 9U | 2 087 856 | 9V | | 9W | 12 918 | 9X | 2 074 937 | |
| Ø6 | 10 000 | Ø7 | | Ø8 | 10 000 | Ø9 | | |
| 6N | | 6P | | 6R | | 6S | | |
| 6T | 3 944 100 | 6U | 116 603 | 6V | 837 154 | 6W | 3 223 548 | |
| 6X | 16 096 140 | 6Y | 1 464 978 | 6Z | 888 432 | 7A | 16 672 686 | |
| 7B | 22 195 920 | TY | 1 594 581 | TZ | 1 760 465 | UA | 22 030 035 | |
| 7C | 23 381 283 | UB | 1 834 194 | UC | 2 508 203 | UD | 22 707 274 | |
| <ul style="list-style-type: none"> - d'exploitation - financières - exceptionnelles | | UE | 561 215 | UF | 956 343 | | | |
| | | UG | 1 274 368 | UH | 22 918 | | | |
| | | UJ | | UK | 1 528 940 | | | |
| Dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5e du C.G.I. | | | | | | | 10 | |

Substitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

Provisions mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de

Extension 2

PROVISIONS ET CHARGES

| | Montant début exercice | Augmentations | Diminutions | Montant fin exercice |
|-------------------|------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| | 163 942 | 85 613 | 31 884 | 217 670 |
| | 20 000 | | | 20 000 |
| | 24 008 | | 24 008 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTAL | 207 950 | 85 613 | 55 892 | 237 670 |
| EXTENSIONS | 207 950 | 85 613 | 55 892 | 237 670 |

PROVISIONS FINANCIERES

| | Montant début exercice | Augmentations | Diminutions | Montant fin exercice |
|-------------------|------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| | 10 000 | | 10 000 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTAL | 10 000 | | 10 000 | |
| EXTENSIONS | 10 000 | | 10 000 | |

PROVISIONS DE PRECIATION

| | Montant début exercice | Augmentations | Diminutions | Montant fin exercice |
|-------------------|------------------------|------------------|----------------|----------------------|
| | 15 051 478 | 1 272 978 | | 16 324 456 |
| | 1 044 662 | 192 000 | 888 432 | 348 230 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTAL | 16 096 140 | 1 464 978 | 888 432 | 16 672 686 |
| EXTENSIONS | 16 096 140 | 1 464 978 | 888 432 | 16 672 686 |



ETAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET
DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

DGFIP N° 2057 2019

TY SAS

Néant *

| DES CRÉANCES | | Montant brut 1 | A 1 an au plus 2 | A plus d'un an 3 |
|--------------------------------|----|---------------------------|--|---|
| | UL | | UM | UN |
| | UP | 242 336 | UR | US 242 336 |
| | UT | 498 818 | UV | UW 498 818 |
| | VA | 2 900 434 | | 2 900 434 |
| | UX | 15 733 540 | | 15 733 540 |
| Dépréciation constituée* UO | ZI | | | |
| | UY | 15 855 | | 15 855 |
| Financiers | UZ | 29 699 | | 29 699 |
| Professionnels | VM | 551 872 | | 551 872 |
| Personnes physiques | VB | 2 032 179 | | 2 032 179 |
| Taxes et versements assimilés | VN | 1 280 323 | | 1 280 323 |
| | VP | 57 509 | | 57 509 |
| | VC | 26 220 812 | | 26 220 812 |
| Opérations | VR | 6 605 099 | | 6 605 099 |
| | VS | 1 497 547 | | 1 497 547 |
| TOTAUX | VT | 57 666 028 | VU 56 924 874 | VV 741 154 |
| En cours d'exercice | VD | 133 438 | | |
| Obtenus en cours d'exercice | VE | | | |
| Associés (personnes physiques) | VF | | | |
| DETTES | | Montant brut 1 | A 1 an au plus 2 | A plus d'1 an et 5 ans au plus 3 |
| | 7Y | | | |
| | 7Z | | | |
| Origine | VG | 1 015 738 | 1 015 738 | |
| Financiers | VH | | | |
| | 8A | 50 752 914 | 3 712 568 | 47 040 346 |
| | 8B | 36 109 844 | 36 109 844 | |
| | 8C | 3 121 013 | 3 121 013 | |
| | 8D | 2 935 948 | 2 935 948 | |
| | 8E | | | |
| Personnes physiques | VW | 3 596 113 | 3 596 113 | |
| | VX | | | |
| Taxes assimilés | VQ | 9 882 762 | 9 882 762 | |
| Professionnels | 8J | 2 654 341 | 2 654 341 | |
| | VI | 352 560 | 352 560 | |
| | 8K | 4 426 364 | 4 426 364 | |
| | ZL | | | |
| | 8L | 886 931 | 886 931 | |
| TOTAUX | VY | 115 734 532 | VZ 68 694 186 | 47 040 346 |
| En cours d'exercice | VJ | | (2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques | VL |
| En cours d'exercice | VK | | | |

2032 - NOT



TY SAS Néant *

BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE Exercice N, clos le : 30/09/2019

| | | | | | |
|--|---|----|--------|----|-----------|
| ent (entreprises IR) ou des associés de sociétés | | | | WA | 3 167 366 |
| WD | Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles | WE | | WB | |
| WF | Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS) | WG | 37 586 | XE | 119 843 |
| RA | Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D) | RB | | | |
| WI | Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS) | XX | | XW | 389 181 |
| WJ | Charges financières (art. 212 bis)* | XZ | | | |

du CGI* Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI L7

— imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) — imposées au taux de 0 %

plus-values réalisées au cours des exercices antérieurs* Plus-values nettes à court terme Plus-values soumises au régime des fusions

| | | | | | |
|------------------------------------|----|---------|--|----|--|
| CVM* (entreprises à l'IS) | | | | Y1 | |
| identitaires (art. 212 du C.G.I.) | SU | 159 047 | Zones d'entreprises* (activité exonérée) | SW | |
| engagés antérieurement (art. 209C) | SX | | Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro | M8 | |

entreprises éligibles au régime de la taxation au tonnage régime optionnel de taxation au tonnage TOTAL I 4 433 711

PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE société de personnes ou un G.I.E.*

antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III) s au taux de 15 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) s aux taux de 0 % s aux taux de 19 %

sur les moins-values nettes à long terme antérieures sur les déficits antérieurs de 19 %

part terme de l'exercice dont l'imposition est différée * Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation 2A

amortissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer* Entreprises nouvelles (44 sociétés) L2 Jeunes entreprises innovantes (art. 44 sexies A) L5 Sociétés d'investissement immobilier cotées (art. 208C) K3 Zone de restructuration de la défense (44 terdecies) PA Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies) 1F Zone franche d'activité (art. 44 quaterdecies) XC Zone de revitalisation rurale (art. 44 quindecies) PC

CVM* (entreprises à l'IS) ion exception-vestissement * X9 Créance dégagée par le report en arrière du déficit ZI

entreprises éligibles au régime de la taxation au tonnage TOTAL II 940 724

reportables : bénéfice (I moins II) 3 492 987 déficit (II moins I)

entreprises à l'IS)* de l'exercice (entreprises à l'IS)* 2 246 494

DE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO) 1 246 493



**ICITS, INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER
ET PROVISIONS NON DÉDUCTIBLES**

DGFIP N° 2058-B 2019

TY SAS

Néant *

| | | |
|------------------|----|------------|
| ce précédent (1) | K4 | 85 741 854 |
| ableau 2058-A) | K5 | 2 246 494 |
| | K6 | 83 495 360 |
| O) | YJ | |
| me K6+YJ) | YK | 83 495 360 |

ÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES

| | | |
|---|----|---------|
| droits acquis par les salariés pour les entreprises placées l. 1er du CGI, dotations de l'exercice | ZT | 776 912 |
|---|----|---------|

À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT

| illier sur feuillet séparé) | Dotations de l'exercice | | Reprises sur l'exercice | |
|--|-------------------------|---------|-------------------------|---------|
| | ZV | | ZW | |
| s sociales et fiscales correspondantes non déductibles me de l'article 39-1. 1 * bis Al. 2 du CGI * | | | | |
| | 8X | | 8Y | |
| | 8Z | | 9A | |
| ENSION1) | 9B | | 9C | |
| | 9D | | 9E | 295 780 |
| | 9F | | 9G | |
| ENSION1) | 9H | | 9J | 295 780 |
| | 9K | 201 661 | 9L | 193 964 |
| | 9M | | 9N | |
| | 9P | | 9R | |
| ENSION1) | 9S | 201 661 | 9T | 193 964 |
| TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T) à reporter au tableau 2058-A : | YN | 201 661 | YO | 489 744 |
| | ↓ | | ↓ | |
| | ligne WI | | ligne WU | |

UENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)

| de la déduction | Montant au début de l'exercice | | Imputations | Montant net à la fin de l'exercice |
|-----------------|-----------------------------------|--|-------------|---------------------------------------|
| | LI | | | |
| | | | | |

2032 - NOT
sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.



**DECLARATION DES PLUS-VALUES A COURT TERME
DES PLUS-VALUES DE FUSION OU D'APPORT**

DGFIP N° 2059-B 2019

CITY SAS

Néant *

S ASSUJETTIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES À COURT TERME

(plus-values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)

| | Montant net des plus-values réalisées * | Montant antérieurement réintégré | Montant compris dans le résultat de l'exercice | Montant restant à réintégrer |
|---|---|----------------------------------|--|------------------------------|
| (s à l'IR) | | | | |
| ente (1 ^{er} quater du CGI) | | | | |
| TOTAL 1 | | | | |
| | Montant net des plus-values réalisées à l'origine | Montant antérieurement réintégré | Montant rapporté au résultat de l'exercice | Montant restant à réintégrer |
| N - 1 | | | | |
| N - 2 | | | | |
| de durée | | | | |
| N - 1 | | | | |
| N - 2 | | | | |
| interdies 1 ^{er} | | | | |
| N - 3 | | | | |
| N - 4 | | | | |
| N - 5 | | | | |
| le : | | | | |
| N - 6 | | | | |
| N - 7 | | | | |
| N - 8 | | | | |
| N - 9 | | | | |
| TOTAL 2 | | | | |

INTÉGRÉES DANS LES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES APPORTS

et pas les plus-values afférentes aux biens non amortissables ou taxées lors des opérations de fusion ou d'apport.

(ou de scission
sur les sociétés seulement)

Plus-values d'apport à une société d'une activité professionnelle exercée à titre individuel (toutes sociétés)

| | Montant net des plus-values réalisées à l'origine | Montant antérieurement réintégré | Montant rapporté au résultat de l'exercice | Montant restant à réintégrer |
|--------------|---|----------------------------------|--|------------------------------|
| ate s | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTAL | | | | |



**RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS-VALUES À LONG TERME
 RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS**

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)*

CITY SAS

Néant *
LE MONTANT AFFECTÉ A L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N

| | | Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme | | | | |
|----------------------------------|---|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | taxées à 10 % | taxées à 15 % | taxées à 18 % | taxées à 19 % | taxées à 25 % |
| | 1 | | | | | |
| absorbées | 2 | | | | | |
| (lignes 1 et 2) | 3 | | | | | |
| à complément d'impôt sociétés | 4 | | | | | |
| ou à complément d'impôt sociétés | 5 | | | | | |
| (lignes 4 et 5) | 6 | | | | | |
| (ligne 3 - ligne 6) | 7 | | | | | |

PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS * (5e, 6e, 7e alinéas de l'art. 39-1-5e du CGI)

| figurant au bilan des absorbées au cours de l'année ② | montants prélevés sur la réserve | | montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤ |
|--|--|---|--|
| | donnant lieu à complément d'impôt ③ | ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④ | |
| | | | |

2032 - NOT



Annexe aux comptes annuels

répartition de l'exercice clos le 30/09/2019, dont le total est de 160 178 807
résultat de l'exercice, dont le total des charges est de 192 876 575 Euros, le
443 942 Euros et dégageant un bénéfice de 3 167 367 Euros.

de 12 mois, recouvrant la période du 01/10/2018 au 30/09/2019. La durée de
est de 12 mois.

après, font partie intégrante des comptes annuels.

Caractéristiques de l'exercice

Activités d'exploitation

Ces activités sont exploitées par Appartcity :

à la résidence de la gare du Midi en Belgique à compter du 1^{er} octobre 2018.

à la résidence de l'aéroport Cornebarrieu à compter du 1^{er} février 2019.

En 2019, les résidences suivantes ne sont plus exploitées par Appart City :

à la résidence de

à la résidence de

à la résidence de

à la résidence des bains.

Appart City

à la SARL Appart'City Suisse qui va exploiter un appart hôtel à partir de février
dans la commune de Vernier.

à la SCI AC Bordeaux Mériadec qui porte les murs de la nouvelle résidence
qui débutera fin 2020 après la rénovation.

Programme de rénovation

Le programme de rénovation du parc a concerné cinq Appart-Hôtel sur l'exercice :

à la résidence de Saint Roch

à la résidence de

à la résidence de

Appart City SAS Comptes annuels au 30 septembre 2019

6



ac
ont lancées ou à l'étude pour 2020.

al
le 7 714 k€ a été converti en augmentation de capital pour 1 013 k€ et en
5 701 k€ le 24 juillet 2019.

ations était la FINANCIERE APPARTCITY qui par cette opération consolide les
TCITY pour assoir le développement de son activité.

le capital d'APPARTCITY (société tête de groupe) est détenu à plus de 95% par
FINANCIERE APPARTCITY).

tégration fiscale n'est plus applicable sur cet exercice et les sociétés membres
(Y, ASGS et GFE) sont sorties du périmètre d'intégration et calculent désormais
propre impôt à partir de cet exercice.

19, Appart'City a un contentieux devant le Tribunal Administratif avec
portant sur des demandes de dégrèvement de la Contribution Economique
montant global de 1 704 k€.

a position de l'administration fiscale. Ce contentieux n'a pas fait l'objet de
ptes.

ts importants survenus depuis la clôture

t un impact sur les comptes

méthodes comptables

ont été établis conformément aux dispositions de la législation et aux pratiques
s en France et en conformité du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014
ble général (PCG), mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par

ont établis en respectant les principes généraux suivants :

l'exploitation.

Appart City SAS Comptes annuels au 30 septembre 2019

7

des méthodes d'un exercice à l'autre
des exercices.

la comptabilité sont évalués par référence à la méthode des coûts historiques.
des évaluations spécifiques à divers postes des comptes annuels sont décrits

Immobilisations corporelles

constitués du fonds de commerce et de la marque Appart City font l'objet d'un
méthode utilisée est le discounted cash-flow sur la base d'un business plan.

leur dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée

| Immobilisation | Durées d'amortissement |
|----------------|------------------------|
| | 1 à 3 ans |

Immobilisations financières

sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais accessoires directement attribuables
à des RRR et escomptes obtenus. Les amortissements pour dépréciation sont
calculés de manière linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

| Immobilisation | Durées d'amortissement |
|-----------------|------------------------|
| Titres | 10 ans |
| Autres | Néant |
| Autres | 20 ans |
| En exploitation | 2 à 5 ans |
| Agencements | 4 à 10 ans |
| Autres | 4 ans |
| Informatique | 3 ans |
| Autres | 4 à 10 ans |

Immobilisations financières

Immobilisations financières figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une dépréciation est
comptable est supérieure à la valeur d'utilité déterminée à la clôture en tenant
compte de la part d'actif net ré-estimée et des perspectives de rentabilité.

Immobilisations financières

Immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur
comptable est supérieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la

Appart City SAS Comptes annuels au 30 septembre 2019

8



suivant la méthode « premier entré - premier sorti » approchée sur base de la valeur brute. La valeur brute des marchandises comprend le prix d'achat et les frais de transport.

La valeur des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les méthodes ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation est effectuée lorsque la valeur de réalisation est supérieure à l'autre terme énoncé.

Les créances ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances clients au cas par cas en fonction du risque de non recouvrement et des démarches nécessaires au recouvrement de la créance.

Placements

Les placements sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est comptable est supérieure à la valeur de marché.

Les placements en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les emprunts obligataires sont amortis sur la durée initiale des emprunts.

Provisions et charges figurant au bilan

Les provisions sont destinées à couvrir les risques et les charges que des événements en cours ou futurs peuvent entraîner. Elles comprennent notamment les indemnités estimées par la société et les provisions pour litiges, contentieux et actions de recours de la part des tiers.

e

Les provisions de départ en retraite ne sont pas provisionnées dans les comptes. Une provision est en annexe du montant des droits existants à la fin de l'exercice.

le bilan actif

corporelles

| incorporelles | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|---------------|------------|---------------|-------------|------------|
| | 226 206 | | | 226 206 |
| veloppement | 173 935 | 257 487 | | 431 422 |
| | 1 827 259 | 30 606 | | 1 857 866 |
| | 55 885 | 29 000 | | 84 885 |
| | 10 992 376 | | | 10 992 376 |
| | 75 267 443 | 11 712 | 333 608 | 74 945 547 |
| corporelles | 7 132 853 | 1 714 575 | | 8 847 428 |
| al | 95 675 957 | 2 043 380 | 333 608 | 97 385 729 |

nt comportent les frais d'augmentation de capital pour 225 575 €.

espond à la valorisation de l'usufruit de la résidence d'Arlon en Belgique et fait ment sur la durée de 8 ans pour un montant cumulé de 6 562 147 € au 30

e et la marque ont fait l'objet d'un impairment test qui n'a pas donné lieu à

marque Appart City est comptabilisée dans le poste Autres immobilisations illions d'euros.

obilisations incorporelles et corporelles

| relles et incorporelles | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|-------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| s | 95 675 957 | 2 043 380 | 333 608 | 97 385 729 |
| | 80 000 | | | 80 000 |
| | 2 682 335 | 2 856 | 13 500 | 2 671 691 |
| ériel et outillages | 3 825 140 | 1 371 392 | 55 166 | 5 141 366 |
| corporelles | 34 268 338 | 12 043 915 | 816 526 | 45 495 726 |
| | 2 359 880 | 12 985 034 | 9 765 391 | 5 579 523 |
| al | 138 891 649 | 28 446 577 | 10 984 191 | 156 354 035 |

stante des investissements correspond essentiellement au programme de hôtels.

tissements sur les immobilisations incorporelles et corporelles

| corporelles et incorporelles | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|------------------------------|------------|---------------|-------------|------------|
| s | 8 474 826 | 1 387 442 | | 9 862 268 |
| | 80 000 | | | 80 000 |
| | 940 141 | 147 747 | 7 576 | 1 080 311 |
| ériel et outillages | 3 401 465 | 270 262 | 19 469 | 3 652 258 |
| corporelles | 21 682 349 | 3 115 332 | 261 359 | 24 536 322 |
| al | 34 578 781 | 4 920 783 | 288 405 | 39 211 159 |

part City SAS Comptes annuels au 30 septembre 2019

10

Financières

| Financières | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|-------------|------------|---------------|-------------|------------|
| | 2 416 755 | 43 467 | | 2 460 221 |
| | 850 638 | 133 392 | 741 693 | 242 337 |
| versés | 509 436 | 21 935 | 32 553 | 498 818 |
| Total | 3 776 828 | 198 794 | 774 246 | 3 201 376 |

Les opérations concernent principalement les filiales ASGS, GFE. L'augmentation des comptes correspond à la création des deux filiales Appart'City Suisse et AC Bordeaux et à l'augmentation de la provision pour dépréciation dans la section filiales et participations.

Les versements pour les prêts à la construction. La baisse du montant des prêts correspond à la cession des créances des années 2012 à 2018.

| Prêts | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|------------|------------|---------------|-------------|------------|
| Prêts | 306 283 | 382 608 | 306 283 | 382 608 |
| Provisions | 0 | 2 343 492 | | 2 343 492 |
| Total | 306 283 | 2 726 100 | 306 283 | 2 726 100 |

Les provisions correspondent à l'achat d'appartements destinés à la vente.

| Créances clients | Brut 30/09/2019 | Dépréciations | Net 30/09/2019 |
|------------------|-----------------|---------------|----------------|
| | 15 208 082 | | 15 208 082 |
| | 2 900 435 | -2 584 737 | 315 698 |
| | 525 458 | | 525 458 |
| Provisions | -2 273 687 | | -2 273 687 |
| Total | 16 360 288 | -2 584 737 | 13 775 551 |

Les dépréciations des créances clients au cas par cas en fonction du risque de non recouvrement et des démarches nécessaires au recouvrement de la créance.



| des créances | Brut 30/09/2019 | A 1 an au plus | A plus d'un an |
|----------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| | 242 337 | | 242 337 |
| financières | 498 818 | | 498 818 |
| financières | 741 155 | 0 | 741 155 |
| | 2 900 435 | 2 900 435 | |
| | 15 733 540 | 15 733 540 | |
| attachés | 15 856 | 15 856 | |
| organismes sociaux | 29 699 | 29 699 | |
| | 551 873 | 551 873 | |
| | 2 032 179 | 2 032 179 | |
| versements assimilés | 1 280 323 | 1 280 323 | |
| | 57 510 | 57 510 | |
| | 26 220 813 | 26 220 813 | |
| | 6 605 100 | 6 605 100 | |
| | 55 427 327 | 55 427 327 | 0 |
| d'avance | 1 497 547 | 1 497 547 | 0 |
| Total | 57 666 029 | 56 924 874 | 741 155 |

les bénéficiaires est essentiellement dû aux créances CICE.

correspond pour l'essentiel à la TVA déductible.

associés correspondent aux créances sur les filiales d'Appart City.

| Produits à recevoir | 30/09/2019 |
|---------------------|------------------|
| Produits à recevoir | 1 618 055 |
| | 29 699 |
| | 57 510 |
| | 85 584 |
| | 250 087 |
| Total | 2 040 935 |

des d'avance

d'avance représentent 1 497 547 € et concernent des charges normales

e bilan passif

| | Capital | Réserve légale | Autres réserves | Report à nouveau débiteur | Résultat de l'exercice | Total |
|------------|-----------|----------------|-----------------|---------------------------|------------------------|------------|
| | 3 891 778 | | 19 109 633 | | 7 610 292 | 30 611 702 |
| | | 380 515 | 7 229 777 | | 3 167 367 | 3 167 367 |
| | 1 012 928 | | 6 701 352 | | -7 610 292 | 0 |
| 31/12/2019 | 4 904 706 | 380 515 | 33 040 762 | 0 | 3 167 367 | 41 493 349 |

Capital correspond à la conversion de l'emprunt obligataire de Financière

de capital, la répartition des titres est la suivante

| Eléments | Nombre | Valeur Nominale |
|---------------------|------------|-----------------|
| | 9 729 444 | 0,40 |
| | 2 532 320 | 0,40 |
| Total nominale | | |
| à la fin d'exercice | 12 261 764 | 0,40 |

réparti de dividendes au titre des 3 derniers exercices

Revenus et charges

| Revenus et litiges | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|--------------------|------------|---------------|-------------|------------|
| | 977 413 | 154 000 | 691 844 | 439 569 |
| | 207 950 | 85 613 | 55 893 | 237 670 |
| Total | 1 185 363 | 239 613 | 747 737 | 677 239 |

| Provisions pour risques et litiges | Dotations | Reprises |
|------------------------------------|-----------|----------|
| exploitation | 239 613 | 107 229 |
| financières | | |
| exceptionnelles | | 640 508 |
| Total | 239 613 | 747 737 |

Les provisions sont évaluées au cas par cas en fonction des demandes des parties, des résultats et de l'analyse interne du risque.

s financières

| en € | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | Autres | 30/09/2019 |
|-----------------|------------|---------------|-------------|-----------|------------|
| EQUISTONE | 7 244 364 | | 7 689 002 | 444 638 | 0 |
| M | 246 110 | | | -246 110 | 0 |
| convertibles | 7 490 473 | 0 | 7 689 002 | 198 528 | 0 |
| INVEST | 10 125 | | | -10 125 | 0 |
| EQUISTONE | 1 341 | | | -1 341 | 0 |
| INVEST | 4 111 | | | -4 111 | 0 |
| EQUISTONE | 545 | | | -545 | 0 |
| convertibles | 16 122 | 0 | 0 | -16 122 | 0 |
| | 1 907 630 | 401 492 | 1 293 383 | | 1 015 738 |
| étab. de crédit | 1 907 630 | 401 492 | 1 293 383 | 0 | 1 015 738 |
| | 1 427 274 | 3 371 979 | 4 201 601 | | 597 652 |
| | 2 468 293 | | | | 2 468 293 |
| | 243 399 | 2 898 | 3 285 | | 243 011 |
| | 44 656 901 | | | 2 261 050 | 46 917 951 |
| M | 33 958 | | | 492 049 | 526 007 |
| | 0 | 7 689 001 | 7 714 280 | 25 279 | 0 |
| | 0 | | | | 0 |
| | 6 516 | | | -6 516 | 0 |
| | 0 | 13 500 000 | 14 034 939 | 887 500 | 352 560 |
| diverses | 48 836 341 | 24 563 878 | 25 954 106 | 3 659 362 | 51 105 476 |
| Indicés | 58 250 565 | 24 965 370 | 34 936 491 | 3 841 768 | 52 121 213 |

emprunts :

de l'emprunt obligataire convertible pour 7 244 k€ au 30/09/2018 :

de signature : 02/04/2014

du n°1 du 30/05/2017 avec EQUISTONE

98 obligations convertibles

Durée 7 ans

de cession du 19/12/2018 avec transfert des 98 obligations convertibles à

Appart City

du n°2 du 24/07/2019

Conversion anticipée des 98 obligations convertibles en actions ordinaires

Arrêt des intérêts des obligations convertibles

Résiliation anticipée du contrat

Augmentation de capital par conversion des 98 obligations convertibles

de M (ex M Finance) pour 46 917 k€ au 30/09/2019

de : refinancement de Grand M et de ses filiales auprès de la Deutsch Bank au

de d'un emprunt obligataire.

de financement Appart City : 44.4 m€ de principal

de libération des fonds : remboursement emprunt obligataire IDINVEST

de signature : 16/03/2018

de durée : 4 ans

de taux d'intérêt hors intérêts capitalisés : 8,5 %

Appart City SAS Comptes annuels au 30 septembre 2019

14



| Dettes | Brut 30/09/2019 | A 1 an au plus | A plus d'un an et 5 ans | A plus de 5 ans |
|--------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|-----------------|
| Établissements de crédit | 1 015 738 | 1 015 738 | | |
| diverses | 51 105 475 | 4 065 129 | 47 040 346 | |
| financières | 52 121 213 | 5 080 867 | 47 040 346 | 0 |
| pour commandes en cours | 2 273 687 | 2 273 687 | | |
| achetés | 36 109 845 | 36 109 845 | | |
| des | 3 121 013 | 3 121 013 | | |
| inismes sociaux | 2 935 949 | 2 935 949 | | |
| | 3 596 113 | 3 596 113 | | |
| | 9 882 762 | 9 882 762 | | |
| comptes rattachés | 2 654 341 | 2 654 341 | | |
| | 4 426 365 | 4 426 365 | | |
| | 65 000 075 | 65 000 075 | 0 | 0 |
| | 117 121 288 | 70 080 941 | 47 040 346 | 0 |

intègrent les dettes de loyers aux investisseurs qui représentent 14 143 K€ au titre de la dette usufruit d'Arlon qui s'étalent jusqu'en janvier 2026.

| Charges à payer | 30/09/2019 |
|-------------------------------------|-------------------|
| taires | 526 007 |
| rés d'étab. de crédit | 7 405 |
| es rattachés | 9 846 966 |
| les | 5 450 930 |
| | 4 152 874 |
| dettes financières et dettes | 19 984 182 |

charges à payer concernent les intérêts courus non capitalisés.

et les dettes fiscales et sociales, il s'agit de charges d'exploitation courantes.

concernent les provisions de charges de copropriété relatives aux appels de fonds.

e compte de résultat

fre d'affaires

| du chiffre d'affaires | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| | 3 674 896 | 1 598 853 |
| | 183 220 878 | 175 809 536 |
| | 186 895 774 | 177 408 389 |
| es | 221 464 | 205 196 |
| es connexes | 185 611 713 | 176 886 490 |
| | 1 062 597 | 316 703 |
| | 186 895 774 | 177 408 389 |

mmissaires aux comptes

onoraires des commissaires aux comptes, y compris les débours liés aux frais
e à 157 610 € HT à la clôture des comptes.

P)

| moyen salarié | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|---------------|--------------|--------------|
| | 212 | 215 |
| | 115 | 111 |
| | 757 | 748 |
| | 1 084 | 1 074 |

mpétitivité Emploi (CICE)

registré sur l'exercice s'élève à 368 430 € et correspond au dernier trimestre
rtir de l'année 2019, ce dernier est remplacé par une baisse des cotisations

ges

| de charges en € | | 30/09/2019 |
|-----------------------|--|------------|
| | | 1 150 368 |
| veloppement | | 188 021 |
| placement | | 21 623 |
| ement et nourriture | | 260 214 |
| et charges sociales | | 131 773 |
| | | 381 471 |
| | | 16 637 |
| | | 6 838 |
| fourniture de charges | | 2 156 945 |

nel

| charges exceptionnelles | | 30/09/2019 |
|-------------------------|--|------------|
| | | -136 429 |
| | | -117 889 |
| nts actifs | | -657 147 |
| | | 184 065 |
| ce IS | | 295 780 |
| | | -290 063 |
| egration Fiscale GFE | | -200 000 |
| ettes | | 144 163 |
| éances | | -43 248 |
| exceptionnel | | -820 767 |

impôt sur les bénéfices

| Bénéfices | 30/09/2019 | | | | | 30/09/2018 | |
|-----------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|----------|--------------|--------------|--|
| | Résultat avant report déficitaire | Report déficitaire | Résultat avant impôt | Impôt du | Résultat net | Résultat net | |
| | 4 378 032 | | 4 378 032 | | 4 378 032 | -1 916 879 | |
| | -820 767 | | -820 767 | | -820 767 | 9 525 970 | |
| | | | | | 0 | 0 | |
| | | | | | 389 898 | -389 898 | |
| | | | | | | 1 200 | |
| | 3 557 265 | 0 | 3 557 265 | | 389 898 | 3 157 367 | |
| | | | | | | 7 610 291 | |

fiscale a cessé d'exister sur cet exercice.

part City SAS Comptes annuels au 30 septembre 2019

17



Informations

et participations

| SIFEN | Capital (en €) | Réserve et report à nouveau au avant affectation de résultats | Nb total de parts | Nb de parts détenues | % Capital détenu | Valeur comptable brute des titres détenues | Valeur comptable net des titres détenus | Priés et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avais donnés par la société | CA HT du dernier exercice clos | Résultat net du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice |
|-------------|----------------|---|-------------------|----------------------|------------------|--|---|--|---|--------------------------------|---------------------------------------|--|
| 392 577 219 | 37 000 | -30 419 | 500 | 500 | 100,00% | 25 185 | 19 499 | 143 122 | 0 | 212 961 | 12 918 | 0 |
| 401 491 477 | 130 000 | -15 181 478 | 13 000 | 13 000 | 100,00% | 1 641 359 | 0 | 23 580 669 | 0 | 0 | -1 272 979 | 0 |
| 877 741 231 | 20 000 | 0 | 20 000 | 19 999 | 99,99% | 20 000 | 20 000 | 0 | 0 | N/A | N/A | N/A |
| 339,721,000 | 18 398 | 0 | 200 | 200 | 100,00% | 23 467 | 23 467 | 6 806 | 0 | N/A | N/A | N/A |
| 1 881 | 15 833 230 | -70 982 | 226 189 | 4 601 | 2,03% | 749 963 | 322 070 | 0 | 0 | 26 442 882 | -2 489 798 | 0 |

part à la retraite

se pas de provision au titre des engagements de retraite.

nées de l'entreprise et des hypothèses retenues, le montant au titre des arrière s'élève à 590 067 euros.

bilan

garantis donnés aux investisseurs

des biens immobiliers au travers de baux commerciaux au bénéfice de baux à travers lesquels la société garantit aux investisseurs le paiement

le 212-4 du plan comptable, les engagements des loyers garantis pris vis-à-vis tuent des passifs éventuels. C'est une obligation de l'entité à l'égard des tiers ble ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie

ers garantis aux investisseurs au terme des baux représentent 401.159 K€ HT. nents se fait sur la durée résiduelle des baux hors renouvellement et ré-

es loyers permettent à la société d'exploiter les Apart-Hôtels et de dégager as des proportions bien évidemment très supérieures.

onnés :

a donné son soutien financier à sa filiale Groupe France Epargne.



thèques :

unts souscrits, des affectations hypothécaires sur des ensembles immobiliers
fonds de commerce ont été consentis.

és consolidantes

GROUP au capital de 213 346 295 €, RCS Montpellier 492 995 451

pital de 24 000 000 €, RCS Montpellier 492 976 428

rt City SAS Comptes annuels au 30 septembre 2019

19



APPART'CITY
r actions simplifiée au capital de 4.904.705,60 euros
Siège : 125 Rue Gilles Martinet
34070 MONTPELLIER
490.176.120 R.C.S. Montpellier

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 7 JUILLET 2020

du résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2019

!
prouve la proposition du Président et du Directoire et après avoir constaté que
e un bénéfice de 3.167.366,93 euros, décide de l'affecter de la manière suivante :

3.167.366,93 euros

158.369,00 euros

3.008.997,93 euros

Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué au cours des

Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 7 juillet 2020

prise à l'unanimité.

~~Certifié conforme~~
~~Président~~



ITY

mplifiée

et

**Commissaire aux comptes
des annuels**

tembre 2019



CITY

mplifiée

et

Commissaire aux comptes des annuels

tembre 2019

siété APPART'CITY

ssion qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons
mptes annuels de la société APPART'CITY relatifs à l'exercice clos le 30
qu'ils sont joints au présent rapport.

s comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables
incères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de
que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de



notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en
s que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et
r notre opinion.

si nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie
ommissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du

tre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous
a période du 1er octobre 2018 à la date d'émission de notre rapport, et
ons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la
saire aux comptes.

préciations

ositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce
ion de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les
es qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes
es annuels de l'exercice.

si portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels
le et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous
nion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

aux et marque

x et la marque figurant au bilan pour un montant net de 81 267
ait l'objet d'un test de dépréciation selon les modalités décrites dans la
et méthodes comptables – Immobilisations incorporelles » de

nations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à
sur lesquelles se fondent ces valeurs, notamment à revoir les

du commissaire aux comptes sur les comptes annuels l Exercice clos le 30 septembre

ilité des actifs concernés, la cohérence des réalisations à une date
x prévisions, et à contrôler la cohérence des hypothèses retenues
sionnelles issues des plans stratégiques établis sous le contrôle de la

ques

procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel
aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et

es dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur re et les comptes annuels adressés aux associés

servation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les
nformations données dans le rapport de gestion du président et dans
sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux

, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de
rticle D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans
En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur
comptes annuels.

, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives
tion et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de

a direction et des personnes constituant le gouvernement s aux comptes annuels

tion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle
les et principes comptables français ainsi que de mettre en place le
e estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne
analis significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent

u commissaire aux comptes sur les comptes annuels | Exercice clos le 30 septembre

des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité
de son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant,
des réserves relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la
norme de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou

ont été arrêtés par le président.

Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes

établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir
l'assurance que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas
d'anomalies. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé
de confiance. Nous ne pouvons pas garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice
de notre profession nous permettra systématiquement de détecter toute anomalie significative. Les
anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme
significatives si elles peuvent raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises
en compte cumulées, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des
comptes annuels fondent sur ceux-ci.

Article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification
ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre

audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel

Le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout
en tenant compte de :

évaluer les risques que les comptes annuels comportent des anomalies
autres que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et
des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments
pertinents et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-
détecter une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui
de détecter une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la
dissimulation, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le
manquement au contrôle interne ;

Le commissaire aux comptes sur les comptes annuels | Exercice clos le 30 septembre

issance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des
audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une
efficacité du contrôle interne ;
caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère
des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les
risques concernant fournies dans les comptes annuels ;
caractère approprié de l'application par la direction de la convention
de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou
l'absence d'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances
qui pourraient mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son
activité. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de
l'audit, mais il est toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs
peuvent 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
éléments pertinents fournis dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si
ces éléments ne sont pas fournis ou ne sont pas pertinentes, il formule une
opinion avec réserve ou un refus de certifier ;
présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes
présentent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner
une vue globale.

Castelnau-Le-Lez, le 6 mars 2020

Le commissaire aux comptes

Revi Conseil



Christophe PERRAU

| | 2019 | | | 2018 |
|--|--------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Brut | Amortissements Provisions | Net | Net |
| | 226 206 | 124 697 | 101 509 | 146 624 |
| | 431 422 | 49 364 | 382 057 | 159 501 |
| Immobilisations financières | 12 935 126 | 8 366 869 | 4 568 258 | 5 224 680 |
| Immobilisations incorporelles | 74 945 547 | | 74 945 547 | 75 267 443 |
| | 8 847 428 | 1 321 338 | 7 526 090 | 6 402 883 |
| Total immobilisations incorporelles | 97 385 729 | 9 862 268 | 87 523 461 | 87 201 130 |
| | 80 000 | 80 000 | | |
| Outillage industriels | 2 671 691 | 1 080 311 | 1 591 381 | 1 742 195 |
| | 5 141 366 | 3 711 121 | 1 430 244 | 365 851 |
| | 45 495 726 | 24 536 322 | 20 959 404 | 12 585 989 |
| | 5 393 325 | | 5 393 325 | 2 272 798 |
| | 186 198 | | 186 198 | 87 081 |
| Total immobilisations corporelles | 58 968 306 | 29 407 754 | 29 560 552 | 17 053 914 |
| En équivalence | | | | |
| Participations | 2 460 221 | 2 074 937 | 385 284 | 328 899 |
| | 242 337 | | 242 337 | 850 638 |
| | 498 818 | | 498 818 | 499 436 |
| Total immobilisations financières | 3 201 376 | 2 074 937 | 1 126 439 | 1 678 972 |
| ACTIF IMMOBILISE | 159 555 411 | 41 344 960 | 118 210 451 | 105 934 017 |
| Stocks | 382 608 | | 382 608 | 306 283 |
| | 2 343 492 | | 2 343 492 | |
| Total des stocks | 2 726 100 | | 2 726 100 | 306 283 |
| Commandes | 18 633 975 | 3 223 549 | 15 410 426 | 17 080 269 |
| Provisions | 36 793 352 | 16 672 687 | 20 120 666 | 38 605 902 |
| Total des créances | 55 427 327 | 19 896 235 | 35 531 092 | 55 686 171 |
| Autres : | 1 297 690 | | 1 297 690 | 999 079 |
| | 915 927 | | 915 927 | 1 123 585 |
| Total disponibilités et divers | 3 711 164 | | 3 711 164 | 3 398 940 |
| ACTIF CIRCULANT | 61 864 591 | 19 896 235 | 41 968 356 | 59 391 394 |
| | 1 497 547 | | 1 497 547 | 1 276 275 |
| TOTAL GENERAL | 221 420 002 | 61 241 195 | 160 178 807 | 165 325 410 |

| | | 2019 | 2018 |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| Dont versé : | 4 904 706 | 4 904 706 | 3 891 778 |
| Report, ... | | 25 810 985 | 19 109 633 |
| | | 380 515 | |
| tuelles | | 7 229 777 | |
| (ou perte) | | 3 167 367 | 7 610 292 |
| <i>Total situation nette</i> | | <i>41 493 349</i> | <i>30 611 702</i> |
| CAPITAUX PROPRES | | 41 493 349 | 30 611 702 |
| participatifs | | | |
| AUTRES FONDS PROPRES | | | |
| | | 677 239 | 1 185 363 |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | | 677 239 | 1 185 363 |
| es | | | 7 490 473 |
| établissements de crédit | | 1 015 738 | 16 122 |
| divers | | 51 105 475 | 1 907 630 |
| <i>Total dettes financières</i> | | <i>52 121 213</i> | <i>58 250 565</i> |
| commandes en cours | | 2 273 687 | 2 364 687 |
| rattachés | | 36 109 845 | 44 760 740 |
| | | 19 535 837 | 23 399 952 |
| <i>Total dettes d'exploitation</i> | | <i>57 919 369</i> | <i>70 525 379</i> |
| ptes rattachés | | 2 654 341 | 836 747 |
| | | 4 426 365 | 3 028 723 |
| <i>Total dettes diverses</i> | | <i>7 080 706</i> | <i>3 865 469</i> |
| | | 886 931 | 886 931 |
| DETTES | | 118 008 219 | 133 528 345 |
| TOTAL GENERAL | | 160 178 807 | 165 325 410 |

ultat

| | 2019 | | | 2018 |
|--|--------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| | France | Export | Total | |
| | 221 464 | | 221 464 | 205 196 |
| | 182 999 414 | 3 674 896 | 186 674 310 | 177 203 193 |
| PROFITS D'AFFAIRES NETS | 183 220 878 | 3 674 896 | 186 895 774 | 177 408 389 |
| Provisions, transferts de charges (9) | | | 531 466 | 228 601 |
| | | | 3 113 288 | 3 532 |
| | | | 1 320 661 | 8 057 301 |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2) | | | 191 861 189 | 186 814 366 |
| Impôts droits de douane) | | | 2 360 150 | 66 530 |
|) | | | -2 343 492 | |
| Autres approvisionnements (y compris droits de douane) | | | 4 684 238 | 4 311 583 |
| Charges et approvisionnements) | | | -76 325 | 10 906 |
| Charges (3) (6 bis) | | | 126 843 501 | 124 280 601 |
| <i>Total charges externes</i> | | | 131 468 072 | 128 669 620 |
| Charges assimilés | | | 4 523 126 | 4 448 933 |
| | | | 30 113 516 | 29 627 358 |
| | | | 9 676 331 | 9 835 460 |
| <i>Total charges de personnel</i> | | | 39 789 847 | 39 462 818 |
| Immobilisations | | | 4 920 783 | 4 814 927 |
| Immobilisations | | | 12 999 | |
| Immobilisations circulant | | | 308 603 | 1 327 102 |
| Dotations et charges | | | 239 613 | 669 269 |
| <i>Total dotations d'exploitation</i> | | | 5 481 998 | 6 811 297 |
| | | | 1 890 607 | 3 127 432 |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION | | | 183 163 650 | 182 520 101 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | 8 707 539 | 4 294 265 |
| Crédits | | | | |
| Crédits | | | | |
| Crédits (5) | | | | |
| Crédits et créances de l'actif immobilisé (5) | | | 2 140 057 | 410 072 |
| Crédits (5) | | | | |
| Charges de charges | | | 22 919 | 83 224 |
| Charges mobilières de placement | | | | |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS | | | 2 162 976 | 493 296 |
| Dotations et provisions | | | 1 274 368 | 1 054 516 |
| Charges mobilières de placement | | | 5 218 115 | 5 649 923 |
| TOTAL DES CHARGES FINANCIERES | | | 6 492 483,49 | 6 704 439,55 |
| RESULTAT FINANCIER | | | -4 329 508 | -6 211 143 |
| RESULTAT COURANT | | | 4 378 032 | -1 916 879 |
| Dotations de gestion | | | 201 676 | 74 487 |
| Dotations en capital | | | 289 160 | 12 005 000 |
| Charges de charges | | | 1 528 941 | 1 510 504 |
| TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS | | | 2 019 777 | 13 589 991 |
| Dotations de gestion | | | 1 339 978 | 3 033 830 |
| Dotations en capital | | | 1 500 566 | 117 911 |
| Dotations et provisions | | | | 912 280 |
| TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES | | | 2 840 544 | 4 064 021 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | | | -820 767 | 9 525 970 |
| Résultats de l'entreprise | | | 389 898 | -1 200 |
| TOTAL DES PRODUITS | | | 196 043 942 | 200 897 653 |
| TOTAL DES CHARGES | | | 192 876 575 | 193 287 361 |
| BENEFICE ou PERTE | | | 3 167 367 | 7 610 292 |

Annexe aux comptes annuels

répartition de l'exercice clos le 30/09/2019, dont le total est de 160 178 807
résultat de l'exercice, dont le total des charges est de 192 876 575 Euros, le
043 942 Euros et dégageant un bénéfice de 3 167 367 Euros.

de 12 mois, recouvrant la période du 01/10/2018 au 30/09/2019. La durée de
ait de 12 mois.

après, font partie intégrante des comptes annuels.

Caractéristiques de l'exercice

Activités d'exploitation

Ces activités sont exploitées par Appartcity :

Les centres de vacances au centre gare du Midi en Belgique à compter du 1^{er} octobre 2018.

Le centre de vacances à l'aéroport Cornebarrieu à compter du 1^{er} février 2019.

En 2019, les résidences suivantes ne sont plus exploitées par Appart City :

à

à

à

à ne pas inclure les baignoires.

Appart City

Appart City est détenue par la SARL Appart'City Suisse qui va exploiter un appartement hôtel à partir de février
dans la commune de Vernier.

Appart City est détenue par la SCI AC Bordeaux Mériadec qui porte les murs de la nouvelle résidence
qui débutera fin 2020 après la rénovation.

Programme de rénovation

Le programme de rénovation du parc a concerné cinq Appart-Hôtel sur l'exercice :

à Saint Roch

à

à

Appart City SAS Comptes annuels au 30 septembre 2019

6



ac
ont lancées ou à l'étude pour 2020.

al

de 7 714 k€ a été converti en augmentation de capital pour 1 013 k€ et en 6 701 k€ le 24 juillet 2019.

ations était la FINANCIERE APPARTCITY qui par cette opération consolide les APPARTCITY pour assoir le développement de son activité.

le capital d'APPARTCITY (société tête de groupe) est détenu à plus de 95% par FINANCIERE APPARTCITY).

intégration fiscale n'est plus applicable sur cet exercice et les sociétés membres (APPARTCITY, ASGS et GFE) sont sorties du périmètre d'intégration et calculent désormais leur propre impôt à partir de cet exercice.

2019, Appart'City a un contentieux devant le Tribunal Administratif avec lequel elle est en litige portant sur des demandes de dégrèvement de la Contribution Economique Locale (CEL) d'un montant global de 1 704 k€.

la position de l'administration fiscale. Ce contentieux n'a pas fait l'objet de procédures judiciaires.

Evénements importants survenus depuis la clôture

ont un impact sur les comptes

Méthodes comptables

ont été établis conformément aux dispositions de la législation et aux pratiques en vigueur en France et en conformité du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG), mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

ont établis en respectant les principes généraux suivants :

l'exploitation.

Appart City SAS Comptes annuels au 30 septembre 2019

7

es méthodes d'un exercice à l'autre

des exercices.

n comptabilité sont évalués par référence à la méthode des coûts historiques.

s d'évaluations spécifiques à divers postes des comptes annuels sont décrits

orelles

onstitués du fonds de commerce et de la marque Appart City font l'objet d'un
thode utilisée est le discounted cash-flow sur la base d'un business plan.

ur dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée

| isation | Durées d'amortissement |
|---------|------------------------|
| | 1 à 3 ans |

relles

nt évaluées à leur coût d'acquisition, frais accessoires directement attribuables
n des RRR et escomptes obtenus. Les amortissements pour dépréciation sont
le linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

| isation | Durées d'amortissement |
|---------------|------------------------|
| ins | 10 ans |
| | Néant |
| | 20 ans |
| 'exploitation | 2 à 5 ans |
| agencements | 4 à 10 ans |
| | 4 ans |
| nformatique | 3 ans |
| | 4 à 10 ans |

titres immobilisés

ation figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une dépréciation est
comptable est supérieure à la valeur d'utilité déterminée à la clôture en tenant
rt d'actif net ré-estimée et des perspectives de rentabilité.

s financières

tions financières sont évaluées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur
eure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la

suisant la méthode « premier entré - premier sorti » approchée sur base de la
at. La valeur brute des marchandises comprend le prix d'achat et les frais

stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les
dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation est effectuée lorsque
supérieure à l'autre terme énoncé.

ont été évaluées pour leur valeur nominale.

es créances clients au cas par cas en fonction du risque de non recouvrement
s démarches nécessaires au recouvrement de la créance.

Placement

de placement sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est
comptable est supérieure à la valeur de marché.

es en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

emprunt obligataire sont amortis sur la durée initiale des emprunts.

Provisions et charges figurant au bilan

stinées à couvrir les risques et les charges que des évènements en cours ou
ables. Elles comprennent notamment les indemnités estimées par la société et
s litiges, contentieux et actions de recours de la part des tiers.

e

matière de départ en retraite ne sont pas provisionnés dans les comptes. Une
e en annexe du montant des droits existants à la fin de l'exercice.

le bilan actif

corporelles

| incorporelles | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|---------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| | 226 206 | | | 226 206 |
| veloppement | 173 935 | 257 487 | | 431 422 |
| | 1 827 259 | 30 606 | | 1 857 866 |
| | 55 885 | 29 000 | | 84 885 |
| | 10 992 376 | | | 10 992 376 |
| | 75 267 443 | 11 712 | 333 608 | 74 945 547 |
| corporelles | 7 132 853 | 1 714 575 | | 8 847 428 |
| Total | 95 675 957 | 2 043 380 | 333 608 | 97 385 729 |

nt comportent les frais d'augmentation de capital pour 225 575 €.

espond à la valorisation de l'usufruit de la résidence d'Arlon en Belgique et fait
ment sur la durée de 8 ans pour un montant cumulé de 6 562 147 € au 30

e et la marque ont fait l'objet d'un impairment test qui n'a pas donné lieu à

marque Appart City est comptabilisée dans le poste Autres immobilisations
illions d'euros.

obilisations incorporelles et corporelles

| relles et incorporelles | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| s | 95 675 957 | 2 043 380 | 333 608 | 97 385 729 |
| | 80 000 | | | 80 000 |
| | 2 682 335 | 2 856 | 13 500 | 2 671 691 |
| ériel et outillages | 3 825 140 | 1 371 392 | 55 166 | 5 141 366 |
| orelles | 34 268 338 | 12 043 915 | 816 526 | 45 495 726 |
| | 2 359 880 | 12 985 034 | 9 765 391 | 5 579 523 |
| Total | 138 891 649 | 28 446 577 | 10 984 191 | 156 354 035 |

tante des investissements correspond essentiellement au programme de
hôtels.

issements sur les immobilisations incorporelles et corporelles

| corporelles et incorporelles | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|------------------------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| s | 8 474 826 | 1 387 442 | | 9 862 268 |
| | 80 000 | | | 80 000 |
| | 940 141 | 147 747 | 7 576 | 1 080 311 |
| ériel et outillages | 3 401 465 | 270 262 | 19 469 | 3 652 258 |
| orelles | 21 682 349 | 3 115 332 | 261 359 | 24 536 322 |
| Total | 34 578 781 | 4 920 783 | 288 405 | 39 211 159 |

Financières

| Financières | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|--------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| | 2 416 755 | 43 467 | | 2 460 221 |
| | 850 638 | 133 392 | 741 693 | 242 337 |
| versés | 509 436 | 21 935 | 32 553 | 498 818 |
| Total | 3 776 828 | 198 794 | 774 246 | 3 201 376 |

Les variations concernent principalement les filiales ASGS, GFE. L'augmentation des provisions correspond à la création des deux filiales Appart'City Suisse et AC Bordeaux et à la cession de participations dans la section filiales et participations.

Les versements pour les prêts à la construction. La baisse du montant des prêts correspond à la cession des créances des années 2012 à 2018.

| Prêts | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|--------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Provisions | 306 283 | 382 608 | 306 283 | 382 608 |
| | 0 | 2 343 492 | | 2 343 492 |
| Total | 306 283 | 2 726 100 | 306 283 | 2 726 100 |

Les provisions correspondent à l'achat d'appartements destinés à la vente.

| Créances clients | Brut 30/09/2019 | Dépréciations | Net 30/09/2019 |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 15 208 082 | | 15 208 082 |
| | 2 900 435 | -2 584 737 | 315 698 |
| | 525 458 | | 525 458 |
| Provisions | -2 273 687 | | -2 273 687 |
| Total | 16 360 288 | -2 584 737 | 13 775 551 |

Les créances clients au cas par cas en fonction du risque de non recouvrement et des démarches nécessaires au recouvrement de la créance.

| des créances | Brut 30/09/2019 | A 1 an au plus | A plus d'un an |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| financières | 242 337 | | 242 337 |
| financières | 498 818 | 0 | 498 818 |
| | 2 900 435 | 2 900 435 | |
| | 15 733 540 | 15 733 540 | |
| attachés | 15 856 | 15 856 | |
| des organismes sociaux | 29 699 | 29 699 | |
| | 551 873 | 551 873 | |
| | 2 032 179 | 2 032 179 | |
| versements assimilés | 1 280 323 | 1 280 323 | |
| | 57 510 | 57 510 | |
| | 26 220 813 | 26 220 813 | |
| | 6 605 100 | 6 605 100 | |
| | 55 427 327 | 55 427 327 | 0 |
| d'avance | 1 497 547 | 1 497 547 | 0 |
| Total | 57 666 029 | 56 924 874 | 741 155 |

les bénéficiaires est essentiellement dû aux créances CICE.

correspond pour l'essentiel à la TVA déductible.

associés correspondent aux créances sur les filiales d'Appart City.

| Produits à recevoir | 30/09/2019 |
|---------------------|------------------|
| à recevoir | 1 618 055 |
| Produits à recevoir | 29 699 |
| | 57 510 |
| | 85 584 |
| | 250 087 |
| Total | 2 040 935 |

des d'avance

des d'avance représentent 1 497 547 € et concernent des charges normales

e bilan passif

| | Capital | Réserve légale | Autres réserves | Report à nouveau débiteur | Résultat de l'exercice | Total |
|-------------------|------------------|----------------|-------------------|---------------------------|------------------------|-------------------|
| | 3 891 778 | | 19 109 633 | | 7 610 292 | 30 611 702 |
| | | 380 515 | 7 229 777 | | 3 167 367 | 3 167 367 |
| | 1 012 928 | | 6 701 352 | | -7 610 292 | 0 |
| 30/09/2019 | 4 904 706 | 380 515 | 33 040 762 | 0 | 3 167 367 | 41 493 349 |

Capital correspond à la conversion de l'emprunt obligataire de Financière

de capital, la répartition des titres est la suivante

| Eléments | Nombre | Valeur Nominale |
|----------------------------|-------------------|-----------------|
| | 9 729 444 | 0,40 |
| | 2 532 320 | 0,40 |
| à la fin d'exercice | 12 261 764 | 0,40 |

réparti de dividendes au titre des 3 derniers exercices

Revenus et charges

| Revenus et litiges | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | 30/09/2019 |
|--------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 977 413 | 154 000 | 691 844 | 439 569 |
| | 207 950 | 85 613 | 55 893 | 237 670 |
| Total | 1 185 363 | 239 613 | 747 737 | 677 239 |

| Revenus et litiges | Dotations | | Reprises |
|--------------------|----------------|--|----------------|
| exploitation | 239 613 | | 107 229 |
| financières | | | |
| exceptionnelles | | | 640 508 |
| Total | 239 613 | | 747 737 |

Les provisions sont évaluées au cas par cas en fonction des demandes des parties, des analyses internes du risque.

Comptes financiers

| en € | 30/09/2018 | Augmentations | Diminutions | Autres | 30/09/2019 |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| EQUISTONE | 7 244 364 | | 7 689 002 | 444 638 | 0 |
| M | 246 110 | | | -246 110 | 0 |
| convertibles | 7 490 473 | 0 | 7 689 002 | 198 528 | 0 |
| INVEST | 10 125 | | | -10 125 | 0 |
| EQUISTONE | 1 341 | | | -1 341 | 0 |
| INVEST | 4 111 | | | -4 111 | 0 |
| EQUISTONE | 545 | | | -545 | 0 |
| convertibles | 16 122 | 0 | 0 | -16 122 | 0 |
| | 1 907 630 | 401 492 | 1 293 383 | | 1 015 738 |
| étab. de crédit | 1 907 630 | 401 492 | 1 293 383 | 0 | 1 015 738 |
| | 1 427 274 | 3 371 979 | 4 201 601 | | 597 652 |
| | 2 468 293 | | | | 2 468 293 |
| | 243 399 | 2 898 | 3 285 | | 243 011 |
| M | 44 656 901 | | | 2 261 050 | 46 917 951 |
| | 33 958 | | | 492 049 | 526 007 |
| | 0 | 7 689 001 | 7 714 280 | 25 279 | 0 |
| | 0 | | | | 0 |
| | 6 516 | | | -6 516 | 0 |
| | 0 | 13 500 000 | 14 034 939 | 887 500 | 352 560 |
| diverses | 48 836 341 | 24 563 878 | 25 954 106 | 3 659 362 | 51 105 475 |
| financières | 58 250 565 | 24 965 370 | 34 936 491 | 3 841 768 | 52 121 213 |

Emprunts :

de l'emprunt obligataire convertible pour 7 244 k€ au 30/09/2018 :

de signature : 02/04/2014

de n°1 du 30/05/2017 avec EQUISTONE

98 obligations convertibles

Durée 7 ans

de cession du 19/12/2018 avec transfert des 98 obligations convertibles à

Appart City

de n°2 du 24/07/2019

Conversion anticipée des 98 obligations convertibles en actions ordinaires

Arrêt des intérêts des obligations convertibles

Résiliation anticipée du contrat

Augmentation de capital par conversion des 98 obligations convertibles

de M (ex M Finance) pour 46 917 k€ au 30/09/2019

de : refinancement de Grand M et de ses filiales auprès de la Deutsch Bank au

de d'un emprunt obligataire.

de financement Appart City : 44.4 m€ de principal

de réaffectation des fonds : remboursement emprunt obligataire IDINVEST

de signature : 16/03/2018

de durée

de taux d'intérêt hors intérêts capitalisés : 8,5 %

| Dettes | Brut 30/09/2019 | A 1 an au plus | A plus d'un an et 5 ans | A plus de 5 ans |
|--------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|
| Établissements de crédit | 1 015 738 | 1 015 738 | | |
| diverses | 51 105 475 | 4 065 129 | 47 040 346 | |
| Financières | 52 121 213 | 5 080 867 | 47 040 346 | 0 |
| Sur commandes en cours | 2 273 687 | 2 273 687 | | |
| Archives | 36 109 845 | 36 109 845 | | |
| Logiciels | 3 121 013 | 3 121 013 | | |
| Organismes sociaux | 2 935 949 | 2 935 949 | | |
| Autres | 3 596 113 | 3 596 113 | | |
| Comptes rattachés | 9 882 762 | 9 882 762 | | |
| | 2 654 341 | 2 654 341 | | |
| | 4 426 365 | 4 426 365 | | |
| | 65 000 075 | 65 000 075 | 0 | 0 |
| Total | 117 121 288 | 70 080 941 | 47 040 346 | 0 |

intègrent les dettes de loyers aux investisseurs qui représentent 14 143 K€ au 30/09/2019 au titre de la dette usufruit d'Arlon qui s'étalent jusqu'en janvier 2026.

| Charges à payer | 30/09/2019 |
|-------------------------------------|-------------------|
| Impôts et taxes | 526 007 |
| Intérêts d'étab. de crédit | 7 405 |
| Charges rattachées | 9 846 966 |
| Autres | 5 450 930 |
| | 4 152 874 |
| Dettes financières et dettes | 19 984 182 |

Les charges à payer concernent les intérêts courus non capitalisés.

En ce qui concerne les dettes fiscales et sociales, il s'agit de charges d'exploitation courantes.

Concernant les provisions de charges de copropriété relatives aux appels de fonds.

e compte de résultat

fre d'affaires

| du chiffre d'affaires | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| | 3 674 896 | 1 598 853 |
| | 183 220 878 | 175 809 536 |
| s | 186 895 774 | 177 408 389 |
| | | |
| es | 221 464 | 205 196 |
| s connexes | 185 611 713 | 176 886 490 |
| | 1 062 597 | 316 703 |
| s | 186 895 774 | 177 408 389 |

mmissaires aux comptes

onoraires des commissaires aux comptes, y compris les débours liés aux frais
e à 157 610 € HT à la clôture des comptes.

P)

| moyen salarié | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|---------------|--------------|--------------|
| | 212 | 215 |
| | 115 | 111 |
| | 757 | 748 |
| | 1 084 | 1 074 |

mpétitivité Emploi (CICE)

registré sur l'exercice s'élève à 368 430 € et correspond au dernier trimestre
rtir de l'année 2019, ce dernier est remplacé par une baisse des cotisations

ges

| de charges en € | | 30/09/2019 |
|--------------------------|--|------------------|
| | | 1 150 368 |
| veloppement | | 188 021 |
| éplacement | | 21 623 |
| gement et nourriture | | 260 214 |
| et charges sociales | | 131 773 |
| | | 381 471 |
| | | 16 637 |
| | | 6 838 |
| nsfert de charges | | 2 156 945 |

nel

| ges exceptionnels | | 30/09/2019 |
|----------------------|--|-----------------|
| | | -136 429 |
| | | -117 889 |
| nts actifs | | -657 147 |
| | | 184 065 |
| ce IS | | 295 780 |
| | | -290 063 |
| egration Fiscale GFE | | -200 000 |
| ettes | | 144 163 |
| éances | | -43 248 |
| exceptionnel | | -820 767 |

pôt sur les bénéfiques

| élices | 30/09/2019 | | | | | 30/09/2018 | |
|--------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|----------|-----------------|------------------|------------------|
| | Résultat avant report déficitaire | Report déficitaire | Résultat avant impôt | Impôt du | Résultat net | Résultat net | Résultat net |
| | 4 378 032 | | 4 378 032 | | 4 378 032 | -1 916 879 | |
| | -820 767 | | -820 767 | | -820 767 | 9 525 970 | |
| | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | 389 898 | -389 898 | 1 200 |
| | 3 557 265 | 0 | 3 557 265 | | 3 89 898 | 3 167 367 | 7 610 291 |

fiscale a cessé d'exister sur cet exercice.



Informations

Capital et participations

| SIREN | Capital (en €) | Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats | Nb total de parts | Nb de parts détenues | % Capital détenu | Valeur comptable brut des titres détenues | Valeur comptable net des titres détenues | Prêt et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avais donnés par la société | CA HT du dernier exercice clos | Résultat net du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice |
|-------------|----------------|--|-------------------|----------------------|------------------|---|--|---|---|--------------------------------|---------------------------------------|--|
| 392 577 219 | 37 000 | -30 419 | 500 | 500 | 100,00% | 25 185 | 19 499 | 143 122 | 0 | 212 961 | 12 918 | 0 |
| 401 491 477 | 130 000 | -15 181 478 | 13 000 | 13 000 | 100,00% | 1 641 359 | 0 | 23 580 689 | 0 | 0 | -1 272 979 | 0 |
| 877 741 231 | 20 000 | 0 | 20 000 | 19 999 | 99,99% | 20 000 | 20 000 | 0 | 0 | N/A | N/A | N/A |
| 339.721.000 | 18 398 | 0 | 200 | 200 | 100,00% | 23 467 | 23 467 | 6 806 | 0 | N/A | N/A | N/A |
| 91 881 | 15 833 230 | -70 982 | 226 189 | 4 601 | 2,03% | 749 963 | 322 070 | 0 | 0 | 26 442 882 | -2 489 799 | 0 |

Part à la retraite

Il n'y a pas de provision au titre des engagements de retraite.

En tenant compte des provisions de l'entreprise et des hypothèses retenues, le montant au titre des engagements de retraite s'élève à 590 067 euros.

Bilan

Engagements garantis donnés aux investisseurs

Il existe des engagements garantis des biens immobiliers au travers de baux commerciaux au bénéfice des investisseurs et des baux à travers lesquels la société garantit aux investisseurs le paiement

des loyers. Conformément à l'article 212-4 du plan comptable, les engagements des loyers garantis pris vis-à-vis des investisseurs constituent des passifs éventuels. C'est une obligation de l'entité à l'égard des tiers qui peut éventuellement ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie

immédiatement. Les engagements garantis aux investisseurs au terme des baux représentent 401 159 K€ HT. Le paiement des loyers se fait sur la durée résiduelle des baux hors renouvellement et ré-

novation. Les loyers permettent à la société d'exploiter les Appart-Hôtels et de dégager des marges élevées. Les proportions bien évidemment très supérieures.

Engagements :

Le Groupe a donné son soutien financier à sa filiale Groupe France Epargne.

thèques :

unts souscrits, des affectations hypothécaires sur des ensembles immobiliers
e fonds de commerce ont été consentis.

és consolidantes

:
GROUP au capital de 213 346 295 €, RCS Montpellier 492 995 451
pital de 24 000 000 €, RCS Montpellier 492 976 428

