

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 16/08/2024 - 124068 - 2014 D 03596 - 454 049 016 - 49/51 Avenue George V SCI

49/51 AVENUE GEORGE V SCI
société civile immobilière au capital de 3.661.625 euros
siège social : 15 avenue Matignon 75008 Paris
RCS Paris 454 049 016

COMPTES ANNUELS
AU 31 DECEMBRE 2023

ANNUAL ACCOUNTS
ON DECEMBER 31, 2023

Certifié conforme

DocuSigned by:

952B2195BAE8443...

La gérance /The management

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	19 506 013		19 506 013	19 506 013	
Constructions	28 374 548	10 667 895	17 706 653	18 232 329	- 525 676
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	4 615 728	2 231 964	2 383 764	2 068 849	314 915
Immobilisations en cours				184 793	- 184 793
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	52 496 289	12 899 859	39 596 430	39 991 984	- 395 554
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes				12 845	- 12 845
Clients et comptes rattachés	745 966	787	745 179	80 835	664 344
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	17 752		17 752		17 752
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	167 121		167 121	162 995	4 126
. Autres				12 538	- 12 538
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement	276 744		276 744		276 744
Disponibilités	2 372 962		2 372 962	3 447 544	-1 074 582
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance	653		653	3 306	- 2 653
TOTAL (II)	3 581 198	787	3 580 411	3 720 064	- 139 653
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	218 705		218 705	255 352	- 36 647
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	56 296 193	12 900 646	43 395 546	43 967 399	- 571 853

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 3 661 625)	3 661 625	3 661 625	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	268 484	268 484	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-24 121 445	-21 041 713	-3 079 732
Résultat de l'exercice	-2 104 594	-3 079 732	975 138
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	-22 295 930	-20 191 336	-2 104 594
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	62 142 669	62 168 950	- 26 281
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	1 225 213	1 168 117	57 096
. Associés	868 027	36 687	831 340
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	247 538	548 660	- 301 122
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	248 066	227 951	20 115
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	2 614		2 614
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	957 350	8 371	948 979
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	65 691 476	64 158 736	1 532 740
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	43 395 546	43 967 399	- 571 853

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation absolue	%		
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	5 708 266		5 708 266	5 153 069	555 197	10,77
Chiffres d'affaires Nets	5 708 266		5 708 266	5 153 069	555 197	10,77
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			433 359	390 254	43 105	11,05
Autres produits			8 281		8 281	N/S
Total des produits d'exploitation (I)			6 149 906	5 543 323	606 583	10,94
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			934 354	952 383	- 18 029	-1,89
Impôts, taxes et versements assimilés			483 014	382 067	100 947	26,42
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			915 065	956 225	- 41 160	-4,30
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant			787		787	N/S
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			-1 814	2	- 1 816	N/S
Total des charges d'exploitation (II)			2 331 407	2 290 677	40 730	1,78
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			3 818 499	3 252 646	565 853	17,40
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés			8 540		8 540	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change			18	20	- 2	-10,00
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)			8 558	20	8 538	N/S
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			5 102 028	5 685 186	- 583 158	-10,26
Différences négatives de change			203	169	34	20,12
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)			5 102 231	5 685 355	- 583 124	-10,26
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-5 093 673	-5 685 335	591 662	10,41
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-1 275 174	-2 432 689	1 157 515	47,58

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)	829 420	647 043	182 377	28,19
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	6 158 464	5 543 343	615 121	11,10
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	8 263 058	8 623 075	- 360 017	-4,18
RESULTAT NET	-2 104 594	-3 079 732	975 138	31,66
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023 dont le total est de 43 395 546,46 E
et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -2 104 593,53 E, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escompte de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionnement conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

Constructions	de 10 à 75 ans
Agencements des constructions	de 10 à 20 ans
Installations générales, agencements et aménagements divers	10 ans

Dépréciation

Une expertise de la valeur vénale de l'ensemble immobilier est réalisée annuellement par un expert indépendant. Un test de dépréciation est alors effectué et consiste à comparer la valeur d'expertise à la valeur nette comptable. Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

Une expertise de l'immeuble a été réalisée le 31/12/2023 par un expert indépendant. Cette expertise fait apparaître une valeur de marché supérieure à la valeur nette comptable. L'évaluation permet de conclure qu'il n'y a pas de perte de valeur de l'immobilisation au 31 décembre 2023. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été enregistrée.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS

Les frais d'émission des emprunts sont amortis sur la durée de l'emprunt.

Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires réalisé intégralement en France correspond principalement aux loyers ainsi qu'aux refacturations des charges locatives et des taxes foncières et bureaux aux locataires.
Les franchises de loyers accordées aux locataires sont étalées sur la durée du bail.

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Emprunts

1) Emprunt HELABA :

La société a souscrit un emprunt auprès de la banque HELABA en date du 04/07/2014. L'emprunt consolidé au 31 décembre 2023 ressort à 62 M€.

Les principales caractéristiques de l'emprunt consolidé sont les suivantes :

- échéance fixée au 20 décembre 2029 contre le 5 juillet 2021 initialement ;
- substitution d'un taux fixe à un taux variable en date du 20 décembre 2019.

Compte tenu des modifications substantielles du 20 décembre 2019 de la dette existante, les frais relatifs au nouvel emprunt sont étalés de manière linéaire sur 10 ans à compter du 20 décembre 2019.

2) Intérêts statutaires :

La société a versé 4.445.000 euros d'intérêts statutaires aux associés conformément aux décisions des associés en date du 30 juin 2023, 22 septembre 2023 et 8 décembre 2023.

Fait significatif et Evènements Post Clôture

Néant

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains	19 506 013		
Constructions sur sol propre	28 374 548		
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements	3 948 071		482 864
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	184 793		
Avances et acomptes			
TOTAL	52 013 425		482 864
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	52 013 425		482 864

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			19 506 013	
Constructions sur sol propre			28 374 548	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements	184 793		4 615 728	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	-184 793			
Avances et acomptes				
TOTAL			52 496 289	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL			52 496 289	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	10 142 219	525 676		10 667 895
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers	1 879 222	352 742		2 231 964
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	12 021 441	878 419		12 899 859
TOTAL GENERAL	12 021 441	878 419		12 899 859

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	525 676				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers	352 742				
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	878 419				
TOTAL GENERAL	878 419				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	255 352		36 647	218 705
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations		787		787
TOTAL Dépréciations		787		787
TOTAL GENERAL		787		787
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		787		

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	745 966	745 966	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	167 121	167 121	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	17 752	17 752	
Charges constatées d'avance	653	653	
TOTAL GENERAL	931 492	931 492	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	62 142 669	142 669		62 000 000
Emprunts et dettes financières divers	1 225 213	-0		1 225 213
Fournisseurs et comptes rattachés	247 538	247 538		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	248 066	248 066		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	2 614	2 614		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	868 027	868 027		
Autres dettes	957 350	957 350		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	65 691 476	2 466 263		63 225 213
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	142 669
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	123 821
Dettes fiscales et sociales	2 614
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	97 655
TOTAL	366 759

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	653	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	653	

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	366 479	10,00
Charges à étaler		
TOTAL	366 479	

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	146 465	25,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	146 465	25,00

Variation des capitaux propres

	Solde à l'ouverture	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde à la clôture
Capital	3 661 625				3 661 625
Primes d'émission Ecart de réévaluation					
Réserve légale	268 484				268 484
Réserves réglementées Autres réserves					
Report à nouveau	-21 041 713	-3 079 732			-24 121 445
Résultat de l'exercice	-3 079 732	3 079 732		-2 104 594	-2 104 594
Subventions d'investissement Provisions réglementées					
Total Capitaux propres	-20 191 336			- 2 104 594	-22 295 930

Impôts sur les bénéfices – Intégration fiscale

Depuis l'exercice ouvert le 18/07/2012, la société SCI 49-51 AVENUE GEORGE V est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SASU 49-51 AVENUE GEORGE V HOLDING, 15 avenue Matignon 75008 PARIS. L'option a été renouvelée en date du 18/07/2017.

La SCI supporte une charge d'impôt égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat si elle était imposable distinctement. Au titre de l'exercice clos le 31/12/2023, la charge d'impôt société s'élève à 813.168 euros.

Il n'y a aucun déficit fiscal antérieur, que ce soit dans le cadre de l'intégration fiscale ou antérieurement à l'intégration fiscale.

Engagements financiers

Dans le cadre de la convention de crédit conclues avec la banque HELABA pour un montant de 62.000.000 €, la société 49-51 avenue George V SCI a consenti les sûretés suivantes :

- nantissement de premier rang des comptes bancaires de l'emprunteur ;
- cession de ses créances par un dispositif Dailly ;
- constitution d'un compte gage espèces – Cash Trap ;
- hypothèque de l'immeuble propriété de la société.

Il a été signé une convention de nantissement, au profit de la banque HELABA, portant sur l'ensemble des parts sociales détenues dans la SCI 49-51 avenue George V par la SAS 49-51 avenue George V.

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes	4 365
- Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	4 365

Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

PGIM Real Estate European Core Diversified Property Fund (« EuroCore »)
20, rue de la Poste L-2346 LUXEMBOURG

49 51 AVENUE GEORGE V SCI

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

(Exercice clos le 31 décembre 2023)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

Aux associés
49 51 AVENUE GEORGE V SCI
15 Avenue Matignon
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 49 51 AVENUE GEORGE V SCI relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice

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

Estimations comptables

La note « Immobilisations incorporelles et corporelles » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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 gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 gérant.

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.

Neuilly sur Seine, date de la signature électronique

Document authentifié par signature électronique

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Benjamin Moïse

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	19 506 013		19 506 013	19 506 013	
Constructions	28 374 548	10 667 895	17 706 653	18 232 329	- 525 676
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	4 615 728	2 231 964	2 383 764	2 068 849	314 915
Immobilisations en cours				184 793	- 184 793
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	52 496 289	12 899 859	39 596 430	39 991 984	- 395 554
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes				12 845	- 12 845
Clients et comptes rattachés	745 966	787	745 179	80 835	664 344
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	17 752		17 752		17 752
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	167 121		167 121	162 995	4 126
. Autres				12 538	- 12 538
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement	276 744		276 744		276 744
Disponibilités	2 372 962		2 372 962	3 447 544	-1 074 582
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance	653		653	3 306	- 2 653
TOTAL (II)	3 581 198	787	3 580 411	3 720 064	- 139 653
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	218 705		218 705	255 352	- 36 647
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	56 296 193	12 900 646	43 395 546	43 967 399	- 571 853

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 3 661 625)	3 661 625	3 661 625	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	268 484	268 484	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-24 121 445	-21 041 713	-3 079 732
Résultat de l'exercice	-2 104 594	-3 079 732	975 138
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	-22 295 930	-20 191 336	-2 104 594
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	62 142 669	62 168 950	- 26 281
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	1 225 213	1 168 117	57 096
. Associés	868 027	36 687	831 340
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	247 538	548 660	- 301 122
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	248 066	227 951	20 115
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	2 614		2 614
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	957 350	8 371	948 979
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	65 691 476	64 158 736	1 532 740
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	43 395 546	43 967 399	- 571 853

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation absolue	%		
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	5 708 266		5 708 266	5 153 069	555 197	10,77
Chiffres d'affaires Nets	5 708 266		5 708 266	5 153 069	555 197	10,77
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			433 359	390 254	43 105	11,05
Autres produits			8 281		8 281	N/S
Total des produits d'exploitation (I)			6 149 906	5 543 323	606 583	10,94
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			934 354	952 383	- 18 029	-1,89
Impôts, taxes et versements assimilés			483 014	382 067	100 947	26,42
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			915 065	956 225	- 41 160	-4,30
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant			787		787	N/S
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			-1 814	2	- 1 816	N/S
Total des charges d'exploitation (II)			2 331 407	2 290 677	40 730	1,78
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			3 818 499	3 252 646	565 853	17,40
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés			8 540		8 540	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change			18	20	- 2	-10,00
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)			8 558	20	8 538	N/S
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			5 102 028	5 685 186	- 583 158	-10,26
Différences négatives de change			203	169	34	20,12
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)			5 102 231	5 685 355	- 583 124	-10,26
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-5 093 673	-5 685 335	591 662	10,41
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-1 275 174	-2 432 689	1 157 515	47,58

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)	829 420	647 043	182 377	28,19
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	6 158 464	5 543 343	615 121	11,10
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	8 263 058	8 623 075	- 360 017	-4,18
RESULTAT NET	-2 104 594	-3 079 732	975 138	31,66
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023 dont le total est de 43 395 546,46 E
et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -2 104 593,53 E, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escompte de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionnement conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

Constructions	de 10 à 75 ans
Agencements des constructions	de 10 à 20 ans
Installations générales, agencements et aménagements divers	10 ans

Dépréciation

Une expertise de la valeur vénale de l'ensemble immobilier est réalisée annuellement par un expert indépendant. Un test de dépréciation est alors effectué et consiste à comparer la valeur d'expertise à la valeur nette comptable. Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

Une expertise de l'immeuble a été réalisée le 31/12/2023 par un expert indépendant. Cette expertise fait apparaître une valeur de marché supérieure à la valeur nette comptable. L'évaluation permet de conclure qu'il n'y a pas de perte de valeur de l'immobilisation au 31 décembre 2023. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été enregistrée.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS

Les frais d'émission des emprunts sont amortis sur la durée de l'emprunt.

Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires réalisé intégralement en France correspond principalement aux loyers ainsi qu'aux refacturations des charges locatives et des taxes foncières et bureaux aux locataires.
Les franchises de loyers accordées aux locataires sont étalées sur la durée du bail.

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Emprunts

1) Emprunt HELABA :

La société a souscrit un emprunt auprès de la banque HELABA en date du 04/07/2014. L'emprunt consolidé au 31 décembre 2023 ressort à 62 M€.

Les principales caractéristiques de l'emprunt consolidé sont les suivantes :

- échéance fixée au 20 décembre 2029 contre le 5 juillet 2021 initialement ;
- substitution d'un taux fixe à un taux variable en date du 20 décembre 2019.

Compte tenu des modifications substantielles du 20 décembre 2019 de la dette existante, les frais relatifs au nouvel emprunt sont étalés de manière linéaire sur 10 ans à compter du 20 décembre 2019.

2) Intérêts statutaires :

La société a versé 4.445.000 euros d'intérêts statutaires aux associés conformément aux décisions des associés en date du 30 juin 2023, 22 septembre 2023 et 8 décembre 2023.

Fait significatif et Evènements Post Clôture

Néant

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains	19 506 013		
Constructions sur sol propre	28 374 548		
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements	3 948 071		482 864
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	184 793		
Avances et acomptes			
TOTAL	52 013 425		482 864
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	52 013 425		482 864

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			19 506 013	
Constructions sur sol propre			28 374 548	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements	184 793		4 615 728	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	-184 793			
Avances et acomptes				
TOTAL			52 496 289	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL			52 496 289	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	10 142 219	525 676		10 667 895
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers	1 879 222	352 742		2 231 964
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	12 021 441	878 419		12 899 859
TOTAL GENERAL	12 021 441	878 419		12 899 859

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	525 676				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers	352 742				
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	878 419				
TOTAL GENERAL	878 419				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	255 352		36 647	218 705
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations		787		787
TOTAL Dépréciations		787		787
TOTAL GENERAL		787		787
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		787		

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	745 966	745 966	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	167 121	167 121	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	17 752	17 752	
Charges constatées d'avance	653	653	
TOTAL GENERAL	931 492	931 492	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	62 142 669	142 669		62 000 000
Emprunts et dettes financières divers	1 225 213	-0		1 225 213
Fournisseurs et comptes rattachés	247 538	247 538		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	248 066	248 066		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	2 614	2 614		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	868 027	868 027		
Autres dettes	957 350	957 350		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	65 691 476	2 466 263		63 225 213
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	142 669
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	123 821
Dettes fiscales et sociales	2 614
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	97 655
TOTAL	366 759

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	653	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	653	

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	366 479	10,00
Charges à étaler		
TOTAL	366 479	

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	146 465	25,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	146 465	25,00

Variation des capitaux propres

	Solde à l'ouverture	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde à la clôture
Capital	3 661 625				3 661 625
Primes d'émission Ecart de réévaluation					
Réserve légale	268 484				268 484
Réserves réglementées Autres réserves					
Report à nouveau	-21 041 713	-3 079 732			-24 121 445
Résultat de l'exercice	-3 079 732	3 079 732		-2 104 594	-2 104 594
Subventions d'investissement Provisions réglementées					
Total Capitaux propres	-20 191 336			- 2 104 594	-22 295 930

Impôts sur les bénéfices – Intégration fiscale

Depuis l'exercice ouvert le 18/07/2012, la société SCI 49-51 AVENUE GEORGE V est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SASU 49-51 AVENUE GEORGE V HOLDING, 15 avenue Matignon 75008 PARIS. L'option a été renouvelée en date du 18/07/2017.

La SCI supporte une charge d'impôt égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat si elle était imposable distinctement. Au titre de l'exercice clos le 31/12/2023, la charge d'impôt société s'élève à 813.168 euros.

Il n'y a aucun déficit fiscal antérieur, que ce soit dans le cadre de l'intégration fiscale ou antérieurement à l'intégration fiscale.

Engagements financiers

Dans le cadre de la convention de crédit conclues avec la banque HELABA pour un montant de 62.000.000 €, la société 49-51 avenue George V SCI a consenti les sûretés suivantes :

- nantissement de premier rang des comptes bancaires de l'emprunteur ;
- cession de ses créances par un dispositif Dailly ;
- constitution d'un compte gage espèces – Cash Trap ;
- hypothèque de l'immeuble propriété de la société.

Il a été signé une convention de nantissement, au profit de la banque HELABA, portant sur l'ensemble des parts sociales détenues dans la SCI 49-51 avenue George V par la SAS 49-51 avenue George V.

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes	4 365
- Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	4 365

Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

PGIM Real Estate European Core Diversified Property Fund (« EuroCore »)
20, rue de la Poste L-2346 LUXEMBOURG

49/51 AVENUE GEORGE V SCI
société civile immobilière au capital de 3.661.625 euros
siège social : 15 avenue Matignon – 75008 Paris
RCS Paris 454 049 016

EXTRAIT

**PROCÈS-VERBAL
DES DÉCISIONS DES ASSOCIÉS
PRISES SOUS LA FORME
D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EN DATE DU 28 JUIN 2024**

EXTRACT

**MINUTES
OF THE SHAREHOLDERS'
DECISIONS
TAKEN IN A GENERAL ASSEMBLY
ON JUNE 28, 2024**

DEUXIÈME REOLUTION

Affectation du résultat

Les Associés décident d'affecter la totalité des pertes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à (2.104.594) euros, au compte « Report à nouveau », dont le solde négatif s'élèvera, après affectation, à (26.226.039) euros.

Cette décision est adoptée à l'unanimité.

SECOND RESOLUTION

Allocation Of Profit

The Shareholders decide to allocate the entire loss of the financial year ended December 31st, 2023, amounting to (2,104,594) Euros to the "Retained Earnings" account, which will reach after allocation a negative balance of (26,226,039) Euros.

Such decision is unanimously adopted.

Certifié conforme

DocuSigned by:

952B2195BAE8443...

La gérance /The management