

49/51 avenue George V Holding SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023



49/51 avenue George V Holding SAS

Siège Social : 15 avenue Matignon – 75008 Paris
Société par actions simplifiée au capital de 10 017 094 €
RCS PARIS 499 430 544

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

Exercice clos le 31 décembre 2023



**49/51 avenue George
V Holding SAS**

*Comptes Annuels
Exercice clos le*

31 décembre 2023

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'associé unique de la société 49/51 avenue George V Holding SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 49/51 avenue George V Holding SAS 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 01 janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Votre société procède à des estimations comptables portant sur l'évaluation des titres de participation. Nous avons examiné les hypothèses retenues et vérifié que ces estimations comptables s'appuient sur des méthodes documentées conformément aux

principes décrits dans la note de l'annexe « règles et méthodes comptables » paragraphe « immobilisations financières ».

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

**49/51 avenue George
V Holding SAS**

*Comptes Annuels
Exercice clos le*

31 décembre 2023

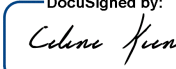
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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.

À Paris, le 12 juin 2024

Le commissaire aux comptes,

Denjean & Associés Audit

DocuSigned by:

0F00E579D6044BA...
Céline KIEN

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					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	56 042 520		56 042 520	56 042 520	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	56 042 520		56 042 520	56 042 520	
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				3 175	- 3 175
Clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices				55 201	- 55 201
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					
. Autres	867 993		867 993	36 653	831 340
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	6 474		6 474	14 757	- 8 283
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	874 467		874 467	109 785	764 682
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	56 916 987		56 916 987	56 152 306	764 681

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 : 10 017 094)	10 017 094	10 017 094	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	19 805 453	20 977 848	-1 172 395
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	1 001 710	889 057	112 653
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	21 118 512	18 851 463	2 267 049
Résultat de l'exercice	4 921 686	5 379 702	- 458 016
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	56 864 455	56 115 164	749 291
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			
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	55	34	21
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	29 021	37 107	- 8 086
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices	23 456		23 456
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	52 532	37 142	15 390
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	56 916 987	56 152 306	764 681

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					
Chiffres d'affaires Nets					
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges					
Autres produits				874	- 874
Total des produits d'exploitation (I)				874	- 874
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			51 950	57 443	- 5 493
Impôts, taxes et versements assimilés			6 550	20 533	- 13 983
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges					
Total des charges d'exploitation (II)			58 500	77 976	- 19 476
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-58 500	-77 101	18 601
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			4 444 970	4 999 966	- 554 996
Produits des autres valeurs mobilières et créances					
Autres intérêts et produits assimilés					
Reprises sur provisions et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement					
Total des produits financiers (V)			4 444 970	4 999 966	- 554 996
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées					
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)					
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			4 444 970	4 999 966	- 554 996
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			4 386 470	4 922 865	- 536 395

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)				
Impôts sur les bénéfices (X)	-535 216	-456 837	- 78 379	17,16
Total des Produits (I+III+V+VII)	4 444 970	5 000 840	- 555 870	-11,12
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	-476 716	-378 862	- 97 854	25,83
RESULTAT NET	4 921 686	5 379 702	- 458 016	-8,51
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Règles et méthodes comptables

Les comptes ont été établis en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2014-03 du 05 juin 2014, modifié et amendé
- 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.

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 FINANCIERES

Les titres de participations sont évalués à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net réévalué de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

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.

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.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

La société a encaissé 4.444.970 euros d'intérêts statutaires conformément aux décisions des associés en date du 30 juin 2023, 22 septembre 2023 et 8 décembre 2023.

En date du 30 juin 2023, l'associé unique a décidé de procéder à la distribution d'un montant de 3 millions d'euros à titre de dividendes dans le cadre de l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31/12/2022.

En date du 22 septembre 2023, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle d'un montant de 600.000 euros par prélèvement sur le compte « Prime d'émission ».

En date du 8 décembre 2023, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle d'un montant de 572.395,08 euros par prélèvement sur le compte « Prime d'émission ».

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			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	56 042 520		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	56 042 520		
TOTAL GENERAL	56 042 520		

	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				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations			56 042 520	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL			56 042 520	
TOTAL GENERAL			56 042 520	

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			
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			
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	867 993	867 993	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	867 993	867 993	
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				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	29 021	29 021		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	23 456	23 456		
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	55	55		
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	52 532	52 532		
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	24 060
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	24 060

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	10 017 094	1,00
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	10 017 094	1,00

Variation des capitaux propres

	Solde à l'ouverture	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde à la clôture
Capital	10 017 094				10 017 094
Primes d'émission	20 977 848			-1 172 395	19 805 453
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	889 057	112 653			1 001 710
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	18 851 463	5 267 049		-3 000 000	21 118 512
Résultat de l'exercice	5 379 702	-5 379 702	4 921 686		4 921 686
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total Capitaux propres	56 115 164		4 921 686	-4 172 395	56 864 455

Impôts sur les bénéfices – Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 31/12/2017, la société SASU 49-51 AVENUE GEORGE V HOLDING est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SASU 49-51 AVENUE GEORGE V HOLDING. L'option a été renouvelée en date du 18/07/2012. Elle agit en qualité de tête de groupe.

Le groupe d'intégration fiscale supporte une charge d'IS globale de 279.728 euros. Le produit d'impôt de la SAS GEORGE V Holding correspond à la charge d'impôt de la SCI soit un montant de 813.168 euros (impôt sur les sociétés que la SCI aurait supporté si elle avait été imposée hors du groupe d'intégration fiscale) diminué de l'impôt société du groupe soit 279.728 euros.

Déficits reportables	Dans le cadre de l'intégration fiscale	Dans le cadre d'une imposition séparée
Déficits restant à imputer N-1	7.958.914	20.768.070
Déficits imputés	2.118.911	163.749
Déficits reportables	5.840.003	20.604.321
Déficits nés au titre de N		
Total des déficits restant à reporter	5.840.003	20.604.321

Engagements financiers

La société a signé une convention de nantissement, au profit de la HELABA, portant sur l'ensemble des parts sociales détenues dans la SCI 49-51 AVENUE GEORGE V.

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

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
49-51 Avenue George I	3 661 625	-23 852 961	99,999	56 042 520	56 042 520			5 708 266	-2 104 594	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

49/51 AVENUE GEORGE V HOLDING SAS
société par actions simplifiée au capital de 10.017.094 euros
siège social : 15 avenue Matignon – 75008 Paris
RCS Paris 499 430 544

COMPTES ANNUELS
AU 31 DECEMBRE 2023

ANNUAL ACCOUNTS
ON DECEMBER 31, 2023

Certifié conforme

DocuSigned by:

952B2195BAE8443...

Le président/The President

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					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	56 042 520		56 042 520	56 042 520	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	56 042 520		56 042 520	56 042 520	
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				3 175	- 3 175
Clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices				55 201	- 55 201
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					
. Autres	867 993		867 993	36 653	831 340
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	6 474		6 474	14 757	- 8 283
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	874 467		874 467	109 785	764 682
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	56 916 987		56 916 987	56 152 306	764 681

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 : 10 017 094)	10 017 094	10 017 094	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	19 805 453	20 977 848	-1 172 395
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	1 001 710	889 057	112 653
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	21 118 512	18 851 463	2 267 049
Résultat de l'exercice	4 921 686	5 379 702	- 458 016
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	56 864 455	56 115 164	749 291
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			
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	55	34	21
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	29 021	37 107	- 8 086
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices	23 456		23 456
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	52 532	37 142	15 390
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	56 916 987	56 152 306	764 681

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						
Chiffres d'affaires Nets						
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits				874	- 874	-100
Total des produits d'exploitation (I)				874	- 874	-100
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			51 950	57 443	- 5 493	-9,56
Impôts, taxes et versements assimilés			6 550	20 533	- 13 983	-68,10
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges						
Total des charges d'exploitation (II)			58 500	77 976	- 19 476	-24,98
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-58 500	-77 101	18 601	24,13
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			4 444 970	4 999 966	- 554 996	-11,10
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)			4 444 970	4 999 966	- 554 996	-11,10
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées						
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)						
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			4 444 970	4 999 966	- 554 996	-11,10
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			4 386 470	4 922 865	- 536 395	-10,90

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)				
Impôts sur les bénéfices (X)	-535 216	-456 837	- 78 379	17,16
Total des Produits (I+III+V+VII)	4 444 970	5 000 840	- 555 870	-11,12
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	-476 716	-378 862	- 97 854	25,83
RESULTAT NET	4 921 686	5 379 702	- 458 016	-8,51
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Règles et méthodes comptables

Les comptes ont été établis en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2014-03 du 05 juin 2014, modifié et amendé
- 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.

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 FINANCIERES

Les titres de participations sont évalués à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net réévalué de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

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.

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.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

La société a encaissé 4.444.970 euros d'intérêts statutaires conformément aux décisions des associés en date du 30 juin 2023, 22 septembre 2023 et 8 décembre 2023.

En date du 30 juin 2023, l'associé unique a décidé de procéder à la distribution d'un montant de 3 millions d'euros à titre de dividendes dans le cadre de l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31/12/2022.

En date du 22 septembre 2023, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle d'un montant de 600.000 euros par prélèvement sur le compte « Prime d'émission ».

En date du 8 décembre 2023, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle d'un montant de 572.395,08 euros par prélèvement sur le compte « Prime d'émission ».

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			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	56 042 520		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	56 042 520		
TOTAL GENERAL	56 042 520		

	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				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations			56 042 520	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL			56 042 520	
TOTAL GENERAL			56 042 520	

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 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 - Autres impôts, taxes, versements et assimilés - Divers Groupe et associés Débiteurs divers Charges constatées d'avance	867 993	867 993	
TOTAL GENERAL	867 993	867 993	
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 Emprunts et dettes financières divers Fournisseurs et comptes rattachés Personnel et comptes rattachés Sécurité sociale et autres organismes sociaux Etat et autres collectivités publiques : - Impôts sur les bénéfices - T.V.A - Obligations cautionnées - Autres impôts et taxes Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Groupe et associés Autres dettes Dette représentative de titres empruntés Produits constatés d'avance	29 021 23 456 55	29 021 23 456 55		
TOTAL GENERAL	52 532	52 532		
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	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 060
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	24 060

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	10 017 094	1,00
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	10 017 094	1,00

Variation des capitaux propres

	Solde à l'ouverture	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde à la clôture
Capital	10 017 094				10 017 094
Primes d'émission	20 977 848			-1 172 395	19 805 453
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	889 057	112 653			1 001 710
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	18 851 463	5 267 049		-3 000 000	21 118 512
Résultat de l'exercice	5 379 702	-5 379 702	4 921 686		4 921 686
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total Capitaux propres	56 115 164		4 921 686	-4 172 395	56 864 455

Impôts sur les bénéfices – Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 31/12/2017, la société SASU 49-51 AVENUE GEORGE V HOLDING est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SASU 49-51 AVENUE GEORGE V HOLDING. L'option a été renouvelée en date du 18/07/2012. Elle agit en qualité de tête de groupe.

Le groupe d'intégration fiscale supporte une charge d'IS globale de 279.728 euros. Le produit d'impôt de la SAS GEORGE V Holding correspond à la charge d'impôt de la SCI soit un montant de 813.168 euros (impôt sur les sociétés que la SCI aurait supporté si elle avait été imposée hors du groupe d'intégration fiscale) diminué de l'impôt société du groupe soit 279.728 euros.

Déficits reportables	Dans le cadre de l'intégration fiscale	Dans le cadre d'une imposition séparée
Déficits restant à imputer N-1	7.958.914	20.768.070
Déficits imputés	2.118.911	163.749
Déficits reportables	5.840.003	20.604.321
Déficits nés au titre de N		
Total des déficits restant à reporter	5.840.003	20.604.321

Engagements financiers

La société a signé une convention de nantissement, au profit de la HELABA, portant sur l'ensemble des parts sociales détenues dans la SCI 49-51 AVENUE GEORGE V.

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

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
49-51 Avenue George I	3 661 625	-23 852 961	99,999	56 042 520	56 042 520			5 708 266	-2 104 594	
Participations (10 à 50 % du capital détenu)										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
- Filiales non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										
- Participations non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										