

DECLARATION ACCOMPAGNANT LES DOCUMENTS RENDUS PUBLICS

(Article L. 232-25 al.3 et 4 du code de commerce)

Concernant la société suivante :

Dénomination : 40 GEORGE V

Forme juridique : société en nom collectif

Numéro unique d'identification - (Siren) : 928 910 306

Représentée par : la société 40 GEORGE V HOLDCO, co-gérante, elle-même représentée par

Nom : BENDAVID ; Prénom : Eric

☒ agissant en qualité de représentant(e) légal(e)

☐ étant dûment habilité(e) par les textes régissant la forme de la société ci-dessus à effectuer la certification des documents comptables (art. R. 123-102 du code de commerce)

Déclare que le bilan et l'annexe de l'exercice clos le 31/12/2024

est publié au greffe du tribunal de commerce de Paris

sous un caractère abrégé et que les comptes annuels ont été déposés auprès du registre de ce même greffe.

Dans l'hypothèse probable où les comptes ont été certifiés par des commissaires aux comptes :

En outre, je déclare que :

☒ Le ou les commissaires aux comptes ont émis un avis sans réserve sur les comptes annuels

☐ Le ou les commissaires aux comptes ont émis un avis avec réserves sur les comptes annuels

☐ Le ou les commissaires aux comptes ont émis un avis défavorable sur les comptes annuels

☐ Le ou les commissaires aux comptes se sont trouvés dans l'incapacité d'émettre un avis sur les comptes annuels

☐ Le rapport du ou des commissaires aux comptes fait référence à quelque question que ce soit sur laquelle ils ont attiré spécialement l'attention sans pour autant émettre une réserve dans l'avis

Signature

Eric Bendavid

✓ Certifié par l'association

40 GEORGE V

Société en nom collectif

Capital social : 2 845 252,00 euros

Siège social : 22 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75116 Paris

SIREN : 928 910 306 R.C.S. Paris

(La « **Société** »)

TEXTE DE LA RESOLUTION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024 SOUMISE ET ADOPTÉE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

EN DATE DU 30 JUIN 2025

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat)

L'assemblée générale décide d'affecter le déficit de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 132 799,59 euros de la manière suivante :

Une somme de -132 799,59 euros

Aux associés au prorata de leurs participations au capital social :

- La société 40 GEORGE V HOLDCO,
à hauteur de -33 199,90 euros
- La société AVRS GV II S.à.r.l.,
à hauteur de -99 599,69 euros

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Eric Bendavid

**COPIE CERTIFIEE CONFORME
LA GERANCE**

La société 40 GEORGE V HOLDCO
Représentée par Monsieur Eric BENDAVID

Bilan

CERTIFIE CONFORME

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/24
ACTIF			
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brevets et droits assimilés			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériel et outillage			
Autres immobilisations corporelles			
Immob. en cours / Avances & acomptes			
Immobilisations financières			
Participations et créances rattachées			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières	4 892		4 892
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	4 892		4 892
Stocks			
Matières premières et autres approv.			
En cours de production de biens			
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises	135 171 052		135 171 052
Créances			
Clients et comptes rattachés	174 782		174 782
Fournisseurs débiteurs	167		167
Personnel			
Etat, Impôts sur les bénéfices			
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	527 734		527 734
Autres créances			
Divers			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités	1 954 803		1 954 803
Charges constatées d'avance			
TOTAL ACTIF CIRCULANT	137 828 538		137 828 538
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Prime de remboursement des obligations			
Ecarts de conversion - Actif			
COMPTES DE REGULARISATION			
TOTAL ACTIF	137 833 430		137 833 430

Bilan

	Net au 31/12/24
PASSIF	
Capital social ou individuel	2 845 252
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	25 606 368
Ecarts de réévaluation	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice	-132 800
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	28 318 820
Produits des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts	76 071 146
Découverts et concours bancaires	1 435
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	76 072 581
Emprunts et dettes financières diverses	1 593 007
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	29 651 899
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 778 226
Personnel	
Organismes sociaux	
Etat, Impôts sur les bénéfices	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	58 866
Etat, Obligations cautionnées	
Autres dettes fiscales et sociales	
Dettes fiscales et sociales	58 866
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Produits constatés d'avance	360 032
TOTAL DETTES	109 514 610
Ecarts de conversion - Passif	
TOTAL PASSIF	137 833 430

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SNC SNC 40 GEORGE V

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 137 833 430 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 132 800 euros.

L'exercice a une durée de 8 mois, recouvrant la période du 14/05/2024 au 31/12/2024.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 24/04/2025 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2024 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations, les charges directes et indirectes de production, les amortissements des biens concourant à la production. Le coût de la sous activité est exclu de la valeur des stocks. Les intérêts sont incorporés pour la valorisation des stocks.

Les stocks sont évalués suivant la méthode du premier entré, premier sorti. Pour des raisons pratiques et sauf écart significatif, le dernier prix d'achat connu a été retenu.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est prise en compte lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

 Règles et méthodes comptables**Créances**

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

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

 Faits caractéristiques**Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable**

La société a été constituée le 14 mai 2024.

La SNC a fait l'acquisition d'un immeuble situé au 40, Avenue George V, 75008 PARIS, pour un montant hors frais de 125 000 000 €. Conformément à la réglementation comptables, les études, prestations, travaux, frais d'acquisition, droits d'enregistrement et frais financiers sont comptabilisés en stocks soit, un montant stocké de 135 171 052 € au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, afin de financer le bien, ainsi que les travaux associés, la société a souscrit plusieurs sources de financement dont :

- Une augmentation de capital datée du 30 juillet 2024 pour 2 845 152 € de nominal, outre une prime d'émission de 25 606 368 € souscrit intégralement par les associés de la SNC
- Un emprunt bancaire souscrit pour un montant total de 100 000 000 €, dont 74 500 000 € ont été libéré au 31/12/2024.
- Des prêts des associés, pour un montant total de 28 451 480 € libéré au 31/12/2024

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières		4 892		4 892
Immobilisations financières		4 892		4 892
ACTIF IMMOBILISE		4 892		4 892

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions			4 892	4 892
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice			4 892	4 892
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice				

Notes sur le bilan

Actif circulant

Stocks

Conformément aux dispositions comptables en vigueur, l'évaluation de l'acquisition du bien inscrit en stock de la société est réparti de la manière suivante :

- L'acquisition du bien en tant que tel est inscrit en stock
- Les frais liés à l'acquisition (droits de mutation, honoraires et frais d'actes) sont incorporés au prix de revient du stock
- Les coûts d'emprunt et frais financiers rattachés à l'acquisition du bien sont incorporés à la valorisation des stocks

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 707 575 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	4 892		4 892
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	174 782	174 782	
Autres	527 901	527 901	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	707 575	702 683	4 892
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 2 845 252,00 euros décomposé en 2 845 252 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice		
Titres émis pendant l'exercice	2 845 252	1,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	2 845 252	1,00

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 14/05/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2024
Capital			2 845 252		2 845 252
Primes d'émission			25 606 368		25 606 368
Résultat de l'exercice			-132 800		-132 800
Total Capitaux Propres			28 318 820		28 318 820

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 109 514 610 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	1 435	1 435		
- à plus de 1 an à l'origine	76 071 146	1	76 071 145	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 593 007	1 593 007		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 778 226	1 778 226		
Dettes fiscales et sociales	58 866	58 866		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	29 651 899	1	29 651 898	
Produits constatés d'avance	360 032	360 032		
Total	109 514 610	3 791 567	105 723 043	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	76 305 925			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	234 779			
(**) Dont envers les associés	29 651 899			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	231 360
Banque - intérêts courus à payer	1 435
Intérêts courus	1 060 406
Associés - intérêts courus	1 200 419
Total	2 493 620

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Produits constatés d’avance

	Produits d'Exploitations	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d avance	360 032		
Total	360 032		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2024
Quote-Part de loyer inscrit en produit à l'acquisition du bien	21 536
Location immobilière	1 191 546
Taxes immobilières refacturées	201 807
Charges & Provisions	160 290
TOTAL	1 575 180

 Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

Néant