

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 31/12/2025

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


✓ Certifié par  en ligne

Bilan

CERTIFIE CONFORME

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
ACTIF				
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Install. techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immob. de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	4 892		4 892	4 892
Total actif immobilisé (III)	4 892		4 892	4 892
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises	159 144 776		159 144 776	135 171 052
Avances / acomptes versés sur cdes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	227 098		227 098	174 782
Autres créances	743 272		743 272	527 901
Charges constatées d'avance				
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons				
Disponibilités	840 817		840 817	1 954 803
Total actif circulant (IV)	160 955 962		160 955 962	137 828 538
Frais d'émission des emprunts (V)				
Prime de rembours. des emprunts (VI)				
Ecarts conversion / diff. d'évaluation (VII)				
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	160 960 854		160 960 854	137 833 430

Bilan

	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
PASSIF		
Capital (dont versé ...)	2 845 252	2 845 252
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	25 606 368	25 606 368
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	-71 303	-132 800
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total capitaux propres (I)	28 380 317	28 318 820
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total autres fonds propres (I bis)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total des provisions (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédits	87 079 202	76 072 581
Emprunts et dettes financières diverses	1 549 659	1 593 007
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 831 554	1 778 226
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, Impôts sur les bénéfices		
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	37 849	58 866
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	290	
Dettes fiscales et sociales	38 139	58 866
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	40 990 630	29 651 899
Produits constatés d'avance	91 352	360 032
Total des dettes (III)	132 580 537	109 514 610
Ecarts conversion / diff. d'évaluation (IV)		
TOTAL PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	160 960 854	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 31/12/2025, dont le total est de 160 960 854 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 71 303 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 30/04/2026 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

A compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, la société applique le règlement ANCC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers. Ce règlement introduit une nouvelle définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie le plan de comptes ainsi que les modèles de présentation des états financiers. Ces évolutions constituent un changement de méthode comptable, conformément aux dispositions du règlement. Les impacts sur les comptes annuels sont détaillés ci-après.

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.

Première application du règlement ANC 2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 01/01/2025, la société applique le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.

Conformément aux dispositions de l'article 27 du règlement, cette première application est mise en œuvre de manière prospective. Elle constitue un changement de réglementation ayant une incidence sur la présentation des comptes annuels de l'exercice.

Les paragraphes ci-après présentent les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements induits.

Modifications de présentation opérées sur la colonne N-1

Pour se conformer aux nouveaux modèles de présentation, les reclassements suivants ont été effectués dans la présentation des données de l'exercice précédent :

- Les avances et acomptes sur immobilisations sont dorénavant agrégés dans le poste Immobilisations en cours, avances et acomptes ;
- Les charges constatées d'avance sont classées parmi les créances et les produits constatés d'avance parmi les dettes ;
- Les transferts de charges sont reclassés sur les postes relatifs aux reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements) ;

Règles et méthodes comptables

- Les produits et charges exceptionnels sont regroupés sur deux nouvelles lignes Produits exceptionnels et Charges exceptionnelles.

Changement de méthode sur les principaux postes concernés de l'exercice N

Reclassification d'éléments auparavant présentés en résultat exceptionnel

Les quotes-parts de subvention virées au compte de résultat, les produits de cession d'immobilisations et les valeurs nettes comptables des immobilisations cédées réalisées au cours de l'exercice figurent désormais dans le résultat courant, alors qu'elles auraient été enregistrées en résultat exceptionnel avant l'application du règlement.

Suppression de la technique de transferts de charges

Le règlement ANC 2022-06 supprime les comptes de transferts de charges. Les opérations qui y étaient auparavant enregistrées sont désormais :

- Soit reclassées en Production vendue, si elles correspondent à de la refacturation ;
- Soit imputées en diminution des charges concernées ;
- Soit comptabilisées en Autres produits d'exploitation pour celles représentatives de remboursements d'assurance.

Reclassement de la dotation aux amortissements des frais d'émission

Conformément aux nouvelles règles de présentation, la dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunt est désormais enregistrée dans le résultat financier (antérieurement, cette dotation était classée en résultat d'exploitation).

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.

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 159 144 776 € au 31 décembre 2025.

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 87 079 202 € ont été libéré au 31/12/2025.
- Des prêts des associés, pour un montant total de 40 990 630 € libéré au 31/12/2025

Autres éléments significatifs

Il est à noter que la reconnaissance de la valorisation du stock à fait l'objet d'une modification au titre de l'exercice 2025. Ce changement a été réalisé dans le but de donner une meilleure information aux tiers, et également afin de pouvoir sécuriser le processus de valorisation des stocks annuel.

L'analyse des comptes 2025 a fait ressortir des contresens dans le traitement de certaines charges, résumés ainsi :

ASSET DEVELOPMENT : Les honoraires associés au développement de la SNC (établissement de comptes de situation, état général de la SNC, ...) n'ont pas à être stockés, puisqu'intimement liés à la gestion de la société au fur et à mesure de son activité. En conséquence, nous devons requalifier les honoraires associés, soit :

152 472,53 € HT concernant l'exercice 2024 en charges non stockables. Cela présente un impact significatif des comptes 2025.

L'impact de cette situation à entraîné sur les comptes 2025 une variation de 152 472,53 € HT comptabilisée au crédit du compte 37100000 "Stock Frais & Travaux George V", ainsi qu'au débit du compte 62261000 "Honoraires de développement"..

Le REX est donc impacté à la baisse par cette écriture

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

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 ou commissions 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

Au 31/12/2025, il a été procédé à un test sur la valorisation du stock. Le bien a été valorisé par un expert du secteur immobilier, ses travaux ont menés à l'établissement d'un rapport d'expertise dont la valeur vénale du bien a été évaluée à 176 160 000 €. Compte tenu de cette valorisation, il n'a pas été lieu de considérer de dépréciation du stock, puisque sa valeur nette comptable demeure inférieure à la valeur expertisée.

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 975 262 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance 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	227 098	227 098	
Autres	743 272	743 272	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Charges constatées d'avance			
Total	975 262	970 370	4 892

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.

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 30/06/2025.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	-132 800
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-132 800
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	-132 800
Report à Nouveau	
Total des affectations	-132 800

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2025	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2025
Capital	2 845 252				2 845 252
Primes d'émission	25 606 368				25 606 368
Résultat de l'exercice	-132 800	132 800	-71 303	-132 800	-71 303
Dividendes		-132 800			
Total Capitaux Propres	28 318 820		-71 303	-132 800	28 380 317

Dettes

Notes sur le bilan

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 132 580 537 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	3 116	3 116		
- à plus de 1 an à l'origine	87 076 086			87 076 086
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 549 659	1 549 659		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 831 554	2 831 554		
Dettes fiscales et sociales	38 139	38 139		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	40 990 630			40 990 630
Produits constatés d'avance	91 352	91 352		
Total	132 580 537	4 513 821		128 066 716
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	11 004 940			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	-1			
(**) Dont envers les associés	40 990 630			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	1 187 982
Banque - intérêts courus à payer	3 116
Intérêts courus	1 017 058
Associés - intérêts courus	4 139 150
Etat - autres charges à payer	290
Total	6 347 596

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Produits constatés d’avance

	Produits d'Exploitations	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d avance	91 352		
Total	91 352		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2025
Quote-Part de loyer inscrit en produit à l'acquisition du bien	
Location immobilière	2 018 452
Taxes immobilières refacturées	245 372
Charges & Provisions	245 805
TOTAL	2 509 630

40 GEORGE V

Société en nom collectif

Capital social : 2 845 252,00 euros

Siège social : 29 Rue François 1^{er}
75008 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 2025 SOUMISE ET ADOPTÉE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

EN DATE DU 30 JUIN 2026

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat)

L'assemblée générale décide d'affecter le déficit de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à 71 302,82 euros de la manière suivante :

Une somme de -71 302,82 euros

Aux associés au prorata de leurs participations au capital social :

- La société 40 GEORGE V HOLDCO,
à hauteur de -17 825,71 euros
- La société AVRS GV II S.à.r.l.,
à hauteur de -53 477,11 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