

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2021 B 15603 Numéro SIREN : 899 385 488 Nom ou dénomination : 5RNP Paris N°1 SAS
--

Ce dépôt a été enregistré le 07/06/2023 sous le numéro de dépôt 27832

5RNP Paris N°1 SAS
Société par actions simplifiée au capital de 10.000 €
Siège social : 4 rue de Marivaux 75002 Paris
899 385 488 RCS PARIS

EXTRAIT

**PROCÈS-VERBAL
DES DÉCISIONS
DE L'ASSOCIÉ UNIQUE
EN DATE DU 10 MAI 2023**

EXTRACT

**MINUTES
OF THE SOLE SHAREHOLDER'S
DECISIONS
DATED MAY 10, 2023**

DEUXIÈME DÉCISION

Affectation du résultat

L'Associé Unique décide, sur proposition du président, d'affecter la totalité des pertes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à (7.224.610) euros, en totalité au compte « report à nouveau ».

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé qu'il a été distribué des dividendes nets suivants au titre de l'exercice précédent :

- exercice clos 31.12.2021 : (revenus non éligibles à l'abattement) 20.324.389 euros

SECOND DECISION

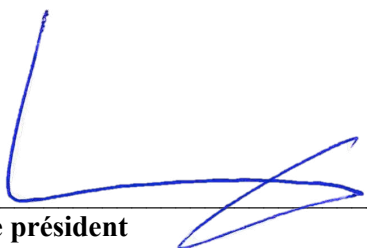
Allocation Of Profit

The Sole Shareholder decides on the proposal of the president, to allocate the total loss of the financial year ended December 31st, 2022, amounting to (7,224,610) Euros, in totality to the "Retained Earnings" account.

Further to the provisions of Article 243 bis of the French tax code, it is reminded that dividends have been distributed during the last financial year ended as follows:

- year ended 31.12.2021: (income not eligible for the allowance) 20,324,389 Euros.

Certifié conforme


Le président

La société Continuum Capital Asset Management GmbH
Représentée par Monsieur Michael Jung

8 rue Bayen
75017 Paris

Tél. + 33 (1) 78 09 74 40
Fax + 33 (1) 78 09 74 49
www.fisolutions.fr
ICD Optim

5RNP PARIS N°1 SAS
4, rue de Marivaux
75002 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

5RNP PARIS N°1 SAS
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 5RNP PARIS N°1 SAS » relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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.

La note de l'annexe dédiée à la dépréciation des actifs expose les modalités de la dépréciation des titres de participation.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables appliquées par votre société, nous avons vérifié les bases de calcul, prévisions et hypothèses ayant servi de base à l'évaluation des titres de participation, tels que décrites dans la note « Règles et méthodes comptables – Titres de participation » de l'annexe des comptes annuels.

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 du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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.

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.823-10-1 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 Association.

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 l'association 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Jörg Schumacher", written over a horizontal line.

Fait à Paris, le 25 avril 2023

SAS Fi.Solutions

Représentée par Jörg SCHUMACHER

COMPTES ANNUELS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

SAS 5RNP PARIS N° 1 SAS

4 rue de Marivaux
75002 PARIS
Siren : 899385488

exponens EX

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes
inscrite au tableau de l'ordre de PARIS

75017 / **PARIS**

Tel : 0149295510

Sommaire

1. Comptes annuels	1
Bilan actif	2
Bilan passif	3
Compte de résultat	4
Compte de résultat (suite)	5
Annexe	6
<i>Faits caractéristiques</i>	7
<i>Règles et méthodes comptables</i>	8
<i>Notes sur le bilan</i>	10
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	18
<i>Autres informations</i>	21

ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Comptes annuels

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	83 755 917	5 704 776	78 051 141	72 011 788
Créances rattachées aux participations	70 503 642		70 503 642	70 878 711
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	234		234	234
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	154 259 793	5 704 776	148 555 017	142 890 733
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	127 099		127 099	127 099
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	2 421 883		2 421 883	23 639 535
Charges constatées d'avance (3)	499		499	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	2 549 481		2 549 481	23 766 634
Frais d'émission d'emprunt à évaluer	4 381 507		4 381 507	4 471 616
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	161 190 781	5 704 776	155 486 005	171 128 983
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			1 108 718	444 571
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation	11 736 017	
Réserve légale	1 000	
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-7 224 610	20 325 389
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	4 522 407	20 335 389
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	1 979	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 979	
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	150 734 400	150 688 663
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	127 209	
Emprunts et dettes financières diverses (3)	20 544	20 100
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	79 466	84 765
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		65
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	150 961 620	150 793 594
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	155 486 005	171 128 983
(1) Dont à plus d'un an (a)	150 000 000	150 000 000
(1) Dont à moins d'un an (a)	961 620	793 594
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	127 209	
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				4 508 400
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)				4 508 400
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			80 943	5 379 117
Impôts, taxes et versements assimilés				1 222 483
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			90 109	36 784
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			171 052	6 638 384
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-171 052	-2 129 983
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			648 395	23 299 935
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			1 911 687	721 528
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			2 560 082	24 021 464
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			5 698 643	8 112
Intérêts et charges assimilées (4)			3 914 997	1 557 980
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			9 613 640	1 566 091
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-7 053 559	22 455 372
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-7 224 610	20 325 389

Compte de résultat (suite)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	2 560 082	28 529 864
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 784 692	8 204 475
BENEFICE OU PERTE	-7 224 610	20 325 389
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	2 560 082	24 021 464
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	444	99

ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Annexe

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

En date du 09/03/2022, un contrat de prêt intragroupe d'un montant de 22 000 000 € a été conclu entre la société et sa société mère détenant 100 % du capital, afin d'éviter les taux d'intérêt négatifs appliqués en France et améliorer ainsi la gestion des liquidités. Le prêt a été intégralement remboursé en date du 22/12/2022.

Par décision de l'associé unique du 18/07/2022, la société a procédé à la réévaluation libre de ses immobilisations corporelles et financières. Cette réévaluation libre porte uniquement sur les titres de la filiale SCI 5RNP Paris détenus par la société, dans la mesure où la valeur nette comptable des autres actifs correspond à leur valeur actuelle.

La nouvelle valeur comptable des titres de participation a été fixée à 83 745 917 €. L'écart de réévaluation représentant la différence entre cette nouvelle valeur comptable et la valeur nette comptable figurant dans les comptes au 01/01/2022, a été inscrit dans les capitaux propres pour un montant de 11 736 017 €.

Concernant le régime fiscal, la société a opté pour le dispositif de neutralisation des conséquences fiscales de la réévaluation d'actifs prévu par l'article 31 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, codifié à l'article 238 bis JB du code général des impôts. Par conséquent, l'écart de réévaluation n'a pas été pris en compte pour la détermination du résultat imposable de l'exercice clos le 31/12/2022.

Circonstances qui empêchent la comparabilité d'un exercice à l'autre

La durée du présent exercice étant différente de celle de l'exercice précédent, la comparaison des deux exercices n'est pas pertinente.

Autres éléments significatifs

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la société.

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 5RNP PARIS N° 1 SAS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 155 486 005 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 7 224 610 euros.

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

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015, par le règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016, ainsi que par le règlement ANC n°2018-01 du 20 avril 2018.

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.

Créances

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

Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou d'apport, ou le cas échéant, à leur valeur réévaluée.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de leur valeur d'utilité, estimée notamment par référence à l'actif net de la filiale réévalué en fonction de la valeur d'usage de l'immeuble sous-jacent, déterminé par rapport à la dernière valeur d'expertise disponible ou à une valeur obtenue par actualisation des flux de trésorerie générés par son exploitation.

Lorsque la valeur d'inventaire ainsi obtenue est inférieure à la valeur comptable des titres, une dépréciation est constatée à hauteur de la différence.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Règles et méthodes comptables

Frais d'émission d'emprunt

Conformément à l'article 212-11 du Plan Comptable Général, les frais d'émission d'emprunt sont portés à l'actif, en charges à répartir, et sont étalés linéairement sur la durée de vie des emprunts.

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	142 898 611	34 844 501	23 483 553	154 259 559
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	234			234
Immobilisations financières	142 898 845	34 844 501	23 483 553	154 259 793
ACTIF IMMOBILISE	142 898 845	34 844 501	23 483 553	154 259 793

Réévaluation libre

Dans le courant de l'exercice, les titres de la filiale 5RNP Paris SCI ont été réévalués sur la base de leur valeur réelle, correspondant à l'actif net réévalué de la filiale en fonction de la valeur de marché de l'immeuble détenu, déterminée par rapport à une valeur d'expertise fournie par un évaluateur externe.

Valeur comptable initiale : 72 009 900 €

Nouvelle valeur comptable après réévaluation : 83 745 917 €

Ecart de réévaluation : 11 736 017 €

L'écart de réévaluation a été comptabilisé pour son montant brut dans les capitaux propres.

La société a opté pour le dispositif de neutralisation des conséquences fiscales de la réévaluation d'actifs prévu par l'article 31 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021. Dans ce cadre, la société s'est engagée à calculer la plus-value ou la moins-value réalisée lors de la cession ultérieure des titres de la filiale 5RNP Paris SCI d'après leur valeur non réévaluée.

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SCI 5RNP PARIS SCI 75002 PARIS	36 010 000	14 712 935	100,00	2 012 935
SAS 5RNP PARIS N° 2 SAS 75002 PARIS	10 000	-12 095	100,00	-3 851
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	83 755 917	78 049 162	69 395 158		648 397
- Participations (détenues entre 10 et 50%)					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

Le montant de 78 049 162 € porté dans la colonne Valeur comptable Nette inclut la provision pour charges constatée au passif pour 1 979 €.

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 70 631 474 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	70 503 642	1 108 484	69 395 158
Prêts			
Autres	234	234	
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	127 099	127 099	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	499	499	
Total	70 631 474	1 236 316	69 395 158
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Intérêts courus/prêts intragroupe	460 089
Total	460 089

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	8 112	5 696 664		5 704 776
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	8 112	5 696 664		5 704 776
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières		5 696 664		
Exceptionnelles				

Dépréciation des immobilisations

	Montant	Valeur Retenue	Justification
SAS 5RNP Paris N°2	10 000		
SCI 5RNP Paris	5 694 776	78 051 141	
TOTAL	5 704 776	78 051 141	

A la clôture de l'exercice, une dépréciation a été constatée sur les titres de participation détenus, dans la mesure où leur valeur d'inventaire, déterminée en fonction de leur valeur d'utilité, estimée par rapport à l'actif net réévalué des filiales compte-tenu de la valeur d'expertise de l'immeuble fournie au 31/12/2022, est inférieure à leur valeur comptable.

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 10 000,00 euros décomposé en 10 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	10 000	1
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	10 000	1

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 30/06/2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	20 325 389
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	20 325 389
Affectations aux réserves	1 000
Distributions	20 324 389
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	20 325 389

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2022
Capital	10 000				10 000
Ecart de réévaluation			11 736 017		11 736 017
Réserve légale		1 000	1 000		1 000
Résultat de l'exercice	20 325 389	-20 325 389	-7 224 610	20 325 389	-7 224 610
Dividendes		20 324 389			
Total Capitaux Propres	20 335 389		4 512 407	20 325 389	4 522 407

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges		1 979			1 979
Total		1 979			1 979
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation					
Financières		1 979			

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 150 961 620 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 (*)	150 734 400	734 400		150 000 000
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	127 209	127 209		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	79 466	79 466		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	20 544	20 544		
Produits constatés d'avance				
Total	150 961 620	961 620		150 000 000
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :				
(**) Dont envers Groupe et associés	20 544			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	79 162
Int.courus s/aut.emp.obligataires	734 400
Associés - intérêts courus	543
Total	814 105

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Montant
Charges d'exploitation	499
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
Total	499

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 13 620 euros

Résultat financier

	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers de participation	648 395	23 299 935
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 911 687	721 528
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	2 560 082	24 021 464
Dotations financières aux amortissements et provisions	5 698 643	8 112
Intérêts et charges assimilées	3 914 997	1 557 980
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	9 613 640	1 566 091
Résultat financier	-7 053 559	22 455 372

Parties liées

Aucune transaction avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché au cours de l'exercice.

Notes sur le compte de résultat

Résultat et impôts sur les bénéfices

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés valorisé à 25 %, fait ressortir une créance future d'un montant de 2 037 906 euros. Ce montant ne tient pas compte d'un éventuel paiement de la contribution sociale sur les bénéfices.

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
A. Total des bases concourant à augmenter la dette future	
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice	1 979
Liés à d'autres éléments	
Dépréciation des titres de participations réévalués en sursis d'imposition	5 704 776
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	5 706 755
C. Déficits reportables	2 444 868
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la créance future	2 037 906
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 25 %.	

La société dispose d'un stock de charges financières restant à imputer à la clôture de l'exercice pour un montant de 34 600 €.

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés valorisé à 25 %, fait ressortir une créance future d'un montant de 2 037 906 euros. Ce montant a été calculé sans prendre en compte la contribution sociale sur les bénéfices, ni l'impact d'un plafonnement dans l'imputation des déficits reportables. En outre il ne comprend pas l'impôt futur qui serait généré en cas de cession des titres de la filiale 5RNP Paris SCI (cf. commentaires ci-dessous).

Notes sur le compte de résultat

Suivi de la valeur fiscale des titres de la SCI 5RNP Paris

L'écart de réévaluation libre a été comptabilisé pour un montant de 11 736 017 € dans les capitaux propres de la société, sans prendre en compte l'impôt différé. En effet, le dispositif de neutralisation des conséquences fiscales de la réévaluation d'actifs prévu par l'article 31 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 génère un impôt futur dont l'exigibilité dépendra de l'existence de bénéfices futurs.

La distribution partielle de la prime d'émission effectuée par la SCI 5RNP Paris pour un montant de 23 299 935 € dans le courant de l'exercice clos le 31/12/2021, n'ayant pas impacté la valeur comptable des titres détenus par la société, devra être prise en compte pour déterminer leur valeur fiscale.

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

Engagements financiers

Engagements donnés

Sûretés réelles mobilières

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021, la société a consenti les sûretés réelles mobilières suivantes au profit de l'agent des sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières :

a. Nantissement de parts

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021, la société a affecté en nantissement au profit de l'Agent des Sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières, les parts sociales de la SCI 5RNP Paris qu'elle détient.

b. Nantissement de créances de fruits et produits

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021, la société a affecté en nantissement au profit de l'agent des sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières, l'intégralité des créances que la société détient ou viendrait à détenir à l'encontre de la SCI 5RNP Paris, au titre de tous dividendes, boni de liquidation, distributions résultant d'une réduction de capital ou de rachat de Parts Nanties ou de toute autre cause ainsi que plus généralement toutes sommes payées ou dues au titre des parts sociales à titre d'indemnité ou autrement.

c. Nantissement de créances de prêt intra-groupe

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021, la société a affecté en nantissement au profit de l'agent des sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières, l'intégralité des créances que la société détient ou viendrait à détenir à l'encontre de la SCI 5RNP Paris, au titre du prêt intra-groupe signé entre la SCI 5RNP Paris et la société.

d. Nantissement des comptes bancaires

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021, la société a affecté en nantissement au profit de l'agent des sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières, les comptes bancaires « General » et « Operating », de la société en garantie des sommes dues au titre du contrat d'emprunt obligataire et des garanties octroyées.

Autres engagements

La SCI 5RNP Paris a consenti au profit de l'agent des sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières, en garantie des sommes dues ou à devoir par la SAS 5RNP Paris N°1 au titre de l'émission obligataire, les sûretés suivantes :

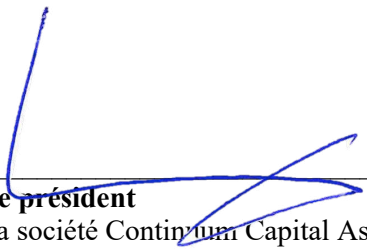
- Caution solidaire ;
- Gage immobilier ;
- Nantissement de créances détenues ou à détenir à l'encontre du preneur du bail à construction, à l'exclusion des créances relatives aux produits d'exploitation ;
- Nantissement de comptes bancaires.

5RNP Paris N°1 SAS
Société par actions simplifiée au capital de 10.000 €
Siège social : 4 rue de Marivaux 75002 Paris
899 385 488 RCS PARIS

COMPTES ANNUELS
AU 31 DECEMBRE 2022

ANNUAL ACCOUNTS
ON DECEMBER 31, 2022

Certifié conforme



Le président
La société Continuum Capital Asset Management GmbH
Représentée par Monsieur Michael Jung

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	83 755 917	5 704 776	78 051 141	72 011 788
Créances rattachées aux participations	70 503 642		70 503 642	70 878 711
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	234		234	234
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	154 259 793	5 704 776	148 555 017	142 890 733
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	127 099		127 099	127 099
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	2 421 883		2 421 883	23 639 535
Charges constatées d'avance (3)	499		499	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	2 549 481		2 549 481	23 766 634
Frais d'émission d'emprunt à étaler	4 381 507		4 381 507	4 471 616
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	161 190 781	5 704 776	155 486 005	171 128 983
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			1 108 484	444 571
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation	11 736 017	
Réserve légale	1 000	
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-7 224 610	20 325 389
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	4 522 407	20 335 389
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	1 979	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 979	
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	150 734 400	150 688 663
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	127 209	
Emprunts et dettes financières diverses (3)	20 544	20 100
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	79 466	84 765
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		65
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	150 961 620	150 793 594
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	155 486 005	171 128 983
(1) Dont à plus d'un an (a)	150 000 000	150 000 000
(1) Dont à moins d'un an (a)	961 620	793 594
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	127 209	
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				4 508 400
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)				4 508 400
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			80 943	5 379 117
Impôts, taxes et versements assimilés				1 222 483
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			90 109	36 784
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			171 052	6 638 384
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-171 052	-2 129 983
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			648 395	23 299 935
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			1 911 687	721 528
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			2 560 082	24 021 464
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			5 698 643	8 112
Intérêts et charges assimilées (4)			3 914 997	1 557 980
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			9 613 640	1 566 091
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-7 053 559	22 455 372
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-7 224 610	20 325 389

ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Annexe

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

En date du 09/03/2022, un contrat de prêt intragroupe d'un montant de 22 000 000 € a été conclu entre la société et sa société mère détenant 100 % du capital, afin d'éviter les taux d'intérêt négatifs appliqués en France et améliorer ainsi la gestion des liquidités. Le prêt a été intégralement remboursé en date du 22/12/2022.

Par décision de l'associé unique du 18/07/2022, la société a procédé à la réévaluation libre de ses immobilisations corporelles et financières. Cette réévaluation libre porte uniquement sur les titres de la filiale SCI 5RNP Paris détenus par la société, dans la mesure où la valeur nette comptable des autres actifs correspond à leur valeur actuelle.

La nouvelle valeur comptable des titres de participation a été fixée à 83 745 917 €. L'écart de réévaluation représentant la différence entre cette nouvelle valeur comptable et la valeur nette comptable figurant dans les comptes au 01/01/2022, a été inscrit dans les capitaux propres pour un montant de 11 736 017 €.

Concernant le régime fiscal, la société a opté pour le dispositif de neutralisation des conséquences fiscales de la réévaluation d'actifs prévu par l'article 31 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, codifié à l'article 238 bis JB du code général des impôts. Par conséquent, l'écart de réévaluation n'a pas été pris en compte pour la détermination du résultat imposable de l'exercice clos le 31/12/2022.

Circonstances qui empêchent la comparabilité d'un exercice à l'autre

La durée du présent exercice étant différente de celle de l'exercice précédent, la comparaison des deux exercices n'est pas pertinente.

Autres éléments significatifs

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la société.

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS 5RNP PARIS N° 1 SAS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 155 486 005 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 7 224 610 euros.

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

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015, par le règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016, ainsi que par le règlement ANC n°2018-01 du 20 avril 2018.

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.

Créances

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

Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou d'apport, ou le cas échéant, à leur valeur réévaluée.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de leur valeur d'utilité, estimée notamment par référence à l'actif net de la filiale réévalué en fonction de la valeur d'usage de l'immeuble sous-jacent, déterminé par rapport à la dernière valeur d'expertise disponible ou à une valeur obtenue par actualisation des flux de trésorerie générés par son exploitation.

Lorsque la valeur d'inventaire ainsi obtenue est inférieure à la valeur comptable des titres, une dépréciation est constatée à hauteur de la différence.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Règles et méthodes comptables

Frais d'émission d'emprunt

Conformément à l'article 212-11 du Plan Comptable Général, les frais d'émission d'emprunt sont portés à l'actif, en charges à répartir, et sont étalés linéairement sur la durée de vie des emprunts.

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	142 898 611	34 844 501	23 483 553	154 259 559
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	234			234
Immobilisations financières	142 898 845	34 844 501	23 483 553	154 259 793
ACTIF IMMOBILISE	142 898 845	34 844 501	23 483 553	154 259 793

Réévaluation libre

Dans le courant de l'exercice, les titres de la filiale 5RNP Paris SCI ont été réévalués sur la base de leur valeur réelle, correspondant à l'actif net réévalué de la filiale en fonction de la valeur de marché de l'immeuble détenu, déterminée par rapport à une valeur d'expertise fournie par un évaluateur externe.

Valeur comptable initiale : 72 009 900 €

Nouvelle valeur comptable après réévaluation : 83 745 917 €

Ecart de réévaluation : 11 736 017 €

L'écart de réévaluation a été comptabilisé pour son montant brut dans les capitaux propres.

La société a opté pour le dispositif de neutralisation des conséquences fiscales de la réévaluation d'actifs prévu par l'article 31 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021. Dans ce cadre, la société s'est engagée à calculer la plus-value ou la moins-value réalisée lors de la cession ultérieure des titres de la filiale 5RNP Paris SCI d'après leur valeur non réévaluée.

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SCI 5RNP PARIS SCI 75002 PARIS	36 010 000	14 712 935	100,00	2 012 935
SAS 5RNP PARIS N° 2 SAS 75002 PARIS	10 000	-12 095	100,00	-3 851
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	83 755 917	78 049 162	69 395 158		648 397
- Participations (détenues entre 10 et 50%)					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

Le montant de 78 049 162 € porté dans la colonne Valeur comptable Nette inclut la provision pour charges constatée au passif pour 1 979 €.

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 70 631 474 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	70 503 642	1 108 484	69 395 158
Prêts			
Autres	234	234	
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	127 099	127 099	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	499	499	
Total	70 631 474	1 236 316	69 395 158
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Intérêts courus/prêts intragroupe	460 089
Total	460 089

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	8 112	5 696 664		5 704 776
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	8 112	5 696 664		5 704 776
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières		5 696 664		
Exceptionnelles				

Dépréciation des immobilisations

	Montant	Valeur Retenue	Justification
SAS 5RNP Paris N°2	10 000		
SCI 5RNP Paris	5 694 776	78 051 141	
TOTAL	5 704 776	78 051 141	

A la clôture de l'exercice, une dépréciation a été constatée sur les titres de participation détenus, dans la mesure où leur valeur d'inventaire, déterminée en fonction de leur valeur d'utilité, estimée par rapport à l'actif net réévalué des filiales compte-tenu de la valeur d'expertise de l'immeuble fournie au 31/12/2022, est inférieure à leur valeur comptable.

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 10 000,00 euros décomposé en 10 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	10 000	1
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	10 000	1

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 30/06/2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	20 325 389
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	20 325 389
Affectations aux réserves	1 000
Distributions	20 324 389
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	20 325 389

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2022
Capital	10 000				10 000
Ecart de réévaluation			11 736 017		11 736 017
Réserve légale		1 000	1 000		1 000
Résultat de l'exercice	20 325 389	-20 325 389	-7 224 610	20 325 389	-7 224 610
Dividendes		20 324 389			
Total Capitaux Propres	20 335 389		4 512 407	20 325 389	4 522 407

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges		1 979			1 979
Total		1 979			1 979
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation					
Financières		1 979			

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 150 961 620 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 (*)	150 734 400	734 400		150 000 000
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	127 209	127 209		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	79 466	79 466		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	20 544	20 544		
Produits constatés d'avance				
Total	150 961 620	961 620		150 000 000
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :				
(**) Dont envers Groupe et associés	20 544			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	79 162
Int.courus s/aut.emp.obligataires	734 400
Associés - intérêts courus	543
Total	814 105

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Montant
Charges d'exploitation	499
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
Total	499

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 13 620 euros

Résultat financier

	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers de participation	648 395	23 299 935
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 911 687	721 528
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	2 560 082	24 021 464
Dotations financières aux amortissements et provisions	5 698 643	8 112
Intérêts et charges assimilées	3 914 997	1 557 980
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	9 613 640	1 566 091
Résultat financier	-7 053 559	22 455 372

Parties liées

Aucune transaction avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché au cours de l'exercice.

Notes sur le compte de résultat

Résultat et impôts sur les bénéfices

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés valorisé à 25 %, fait ressortir une créance future d'un montant de 2 037 906 euros. Ce montant ne tient pas compte d'un éventuel paiement de la contribution sociale sur les bénéfices.

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
A. Total des bases concourant à augmenter la dette future	
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice	1 979
Liés à d'autres éléments	
Dépréciation des titres de participations réévalués en sursis d'imposition	5 704 776
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	5 706 755
C. Déficits reportables	2 444 868
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la créance future	2 037 906
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 25 %.	

La société dispose d'un stock de charges financières restant à imputer à la clôture de l'exercice pour un montant de 34 600 €.

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés valorisé à 25 %, fait ressortir une créance future d'un montant de 2 037 906 euros. Ce montant a été calculé sans prendre en compte la contribution sociale sur les bénéfices, ni l'impact d'un plafonnement dans l'imputation des déficits reportables. En outre il ne comprend pas l'impôt futur qui serait généré en cas de cession des titres de la filiale 5RNP Paris SCI (cf. commentaires ci-dessous).

Notes sur le compte de résultat

Suivi de la valeur fiscale des titres de la SCI 5RNP Paris

L'écart de réévaluation libre a été comptabilisé pour un montant de 11 736 017 € dans les capitaux propres de la société, sans prendre en compte l'impôt différé. En effet, le dispositif de neutralisation des conséquences fiscales de la réévaluation d'actifs prévu par l'article 31 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 génère un impôt futur dont l'exigibilité dépendra de l'existence de bénéfices futurs.

La distribution partielle de la prime d'émission effectuée par la SCI 5RNP Paris pour un montant de 23 299 935 € dans le courant de l'exercice clos le 31/12/2021, n'ayant pas impacté la valeur comptable des titres détenus par la société, devra être prise en compte pour déterminer leur valeur fiscale.

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

Engagements financiers

Engagements donnés

Sûretés réelles mobilières

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021, la société a consenti les sûretés réelles mobilières suivantes au profit de l'agent des sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières :

a. Nantissement de parts

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021, la société a affecté en nantissement au profit de l'Agent des Sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières, les parts sociales de la SCI 5RNP Paris qu'elle détient.

b. Nantissement de créances de fruits et produits

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021, la société a affecté en nantissement au profit de l'agent des sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières, l'intégralité des créances que la société détient ou viendrait à détenir à l'encontre de la SCI 5RNP Paris, au titre de tous dividendes, boni de liquidation, distributions résultant d'une réduction de capital ou de rachat de Parts Nanties ou de toute autre cause ainsi que plus généralement toutes sommes payées ou dues au titre des parts sociales à titre d'indemnité ou autrement.

c. Nantissement de créances de prêt intra-groupe

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021, la société a affecté en nantissement au profit de l'agent des sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières, l'intégralité des créances que la société détient ou viendrait à détenir à l'encontre de la SCI 5RNP Paris, au titre du prêt intra-groupe signé entre la SCI 5RNP Paris et la société.

d. Nantissement des comptes bancaires

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021, la société a affecté en nantissement au profit de l'agent des sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières, les comptes bancaires « General » et « Operating », de la société en garantie des sommes dues au titre du contrat d'emprunt obligataire et des garanties octroyées.

Autres engagements

La SCI 5RNP Paris a consenti au profit de l'agent des sûretés désigné dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire, agissant en son nom et pour le compte des parties financières, en garantie des sommes dues ou à devoir par la SAS 5RNP Paris N°1 au titre de l'émission obligataire, les sûretés suivantes :

- Caution solidaire ;
- Gage immobilier ;
- Nantissement de créances détenues ou à détenir à l'encontre du preneur du bail à construction, à l'exclusion des créances relatives aux produits d'exploitation ;
- Nantissement de comptes bancaires.