

|                                   |
|-----------------------------------|
| RCS : PARIS<br>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 D 03941<br>Numéro SIREN : 899 824 122<br>Nom ou dénomination : 5RNP Paris SCI |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 20/06/2023 sous le numéro de dépôt 36968

**5RNP Paris SCI**  
**Société civile immobilière au capital de 36.010.000 €**  
**Siège social : 4 rue de Marivaux 75002 Paris**  
**899 824 122 RCS PARIS**

---

**EXTRAIT**

**PROCÈS-VERBAL  
DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
ORDINAIRE ANNUELLE  
EN DATE DU 10 MAI 2023**

**DEUXIÈME RESOLUTION**  
*Affectation du résultat*

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la gérance, d'affecter la totalité du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 2.012.935 euros, de la façon suivante :

- Résultat de l'exercice : 2.012.935 euros
- A titre de dividendes bruts : 2.012.935 euros

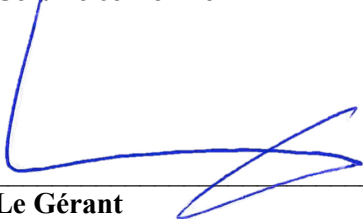
aux associés en proportion de leur participation dans le capital, conformément à l'article 10.2 des statuts.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte également qu'il a été procédé aux distributions suivantes au titre du dernier exercice :

- exercice clos 31.12.2021 : (revenus non éligibles à l'abattement) 648.397 euros ;

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

**Certifié conforme**



**Le Gérant**

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

**EXTRACT**

**MINUTES  
OF THE ORDINARY ANNUAL  
GENERAL MEETING  
DATED MAY 10, 2023**

**SECOND MOTION**  
*Allocation Of Profit*

The General Meeting decides on the proposal of the management, to allocate the total profit of the financial year ended December 31<sup>st</sup>, 2022, amounting to 2,012,935 Euros, as follows:

- Profit: 2,012,935 Euros
- As gross dividends: 2,012,935 Euros

To the shareholders in proportion to their securities in the share capital in accordance, with article 10.2 of the articles of association.

To adhere to the provisions of article 243 bis of the French Tax Code, the General Meeting takes note of the amount the dividends distributed, in compliance with the last financial year:

- year ended 31.12.2021: (income not eligible for the allowance) 648,397 Euros;

***This motion, having been put to the ballot, was adopted unanimously.***



8 rue Bayen  
75017 Paris

Tél. + 33 (1) 78 09 74 40  
Fax + 33 (1) 78 09 74 49  
[www.fisolutions.fr](http://www.fisolutions.fr)  
ICD Optim

**5RNP PARIS SCI**  
**4, rue de Marivaux**  
**75002 Paris**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2022

**5RNP PARIS SCI**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES ANNUELS**  
**Exercice clos le 31 décembre 2022**

Aux associés,

**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 SCI » 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<sup>er</sup> 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

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

### **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, consisting of a large, stylized 'S' or 'J' shape followed by a long horizontal stroke.

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

## SCI 5RNP PARIS SCI

4 rue de Marivaux  
75002 PARIS  
Siren : 899824122

**exponens** SCS

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

**75012** / **PARIS**

**Tel : 01.49.29.55.10**

## Sommaire

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| <b>1. Comptes annuels</b>              | <b>1</b> |
| 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> | 15       |
| <i>Autres informations</i>             | 16       |

# ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Comptes annuels

## Bilan actif

|                                                                | Brut               | Amortissement<br>Dépréciations | Net<br>31/12/2022  | Net<br>31/12/2021  |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Capital souscrit non appelé                                    |                    |                                |                    |                    |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                        |                    |                                |                    |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                           |                    |                                |                    |                    |
| 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          |                    |                                |                    |                    |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                             |                    |                                |                    |                    |
| Terrains                                                       | 100 673 325        |                                | 100 673 325        | 100 673 325        |
| Constructions                                                  | 18 876 248         | 267 996                        | 18 608 253         | 18 798 922         |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels    |                    |                                |                    |                    |
| Autres immobilisations corporelles                             |                    |                                |                    |                    |
| Immobilisations corporelles en cours                           |                    |                                |                    |                    |
| Avances et acomptes                                            |                    |                                |                    |                    |
| <b>Immobilisations financières (2)</b>                         |                    |                                |                    |                    |
| Participations (mise en équivalence)                           |                    |                                |                    |                    |
| Autres participations                                          |                    |                                |                    |                    |
| Créances rattachées aux participations                         |                    |                                |                    |                    |
| Autres titres immobilisés                                      |                    |                                |                    |                    |
| Prêts                                                          |                    |                                |                    |                    |
| Autres immobilisations financières                             |                    |                                |                    |                    |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>                                  | <b>119 549 574</b> | <b>267 996</b>                 | <b>119 281 578</b> | <b>119 472 247</b> |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                         |                    |                                |                    |                    |
| <b>Stocks et en-cours</b>                                      |                    |                                |                    |                    |
| Matières premières et autres approvisionnements                |                    |                                |                    |                    |
| En-cours de production (biens et services)                     |                    |                                |                    |                    |
| Produits intermédiaires et finis                               |                    |                                |                    |                    |
| Marchandises                                                   |                    |                                |                    |                    |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>                |                    |                                |                    |                    |
| <b>Créances (3)</b>                                            |                    |                                |                    |                    |
| Clients et comptes rattachés                                   |                    |                                |                    |                    |
| Autres créances                                                | 80 342             |                                | 80 342             | 87 117             |
| Capital souscrit et appelé, non versé                          |                    |                                |                    |                    |
| <b>Divers</b>                                                  |                    |                                |                    |                    |
| Valeurs mobilières de placement                                |                    |                                |                    |                    |
| Disponibilités                                                 | 10 106 239         |                                | 10 106 239         | 8 563 423          |
| Charges constatées d'avance (3)                                |                    |                                |                    |                    |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>                                   | <b>10 186 581</b>  |                                | <b>10 186 581</b>  | <b>8 650 540</b>   |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler                            |                    |                                |                    |                    |
| Primes de remboursement des obligations                        |                    |                                |                    |                    |
| Ecarts de conversion actif                                     |                    |                                |                    |                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                           | <b>129 736 154</b> | <b>267 996</b>                 | <b>129 468 158</b> | <b>128 122 787</b> |
| (1) Dont droit au bail                                         |                    |                                |                    |                    |
| (2) Dont à moins d'un an (brut)                                |                    |                                |                    |                    |
| (3) Dont à plus d'un an (brut)                                 |                    |                                |                    |                    |

## Bilan passif

|                                                                        | 31/12/2022         | 31/12/2021         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                                |                    |                    |
| Capital                                                                | 36 010 000         | 36 010 000         |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...                            | 12 700 000         | 12 700 000         |
| Ecart de réévaluation                                                  |                    |                    |
| Réserve légale                                                         |                    |                    |
| Réserves statutaires ou contractuelles                                 |                    |                    |
| Réserves réglementées                                                  |                    |                    |
| Autres réserves                                                        |                    |                    |
| Report à nouveau                                                       |                    |                    |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                      | <b>2 012 935</b>   | <b>648 397</b>     |
| Subventions d'investissement                                           |                    |                    |
| Provisions réglementées                                                |                    |                    |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                                          | <b>50 722 935</b>  | <b>49 358 397</b>  |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                            |                    |                    |
| Produits des émissions de titres participatifs                         |                    |                    |
| Avances conditionnées                                                  |                    |                    |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>                                      |                    |                    |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                              |                    |                    |
| Provisions pour risques                                                |                    |                    |
| Provisions pour charges                                                |                    |                    |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                        |                    |                    |
| <b>DETTES (1)</b>                                                      |                    |                    |
| Emprunts obligataires convertibles                                     |                    |                    |
| Autres emprunts obligataires                                           |                    |                    |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)             |                    | 9 781              |
| Emprunts et dettes financières diverses (3)                            | 78 701 553         | 78 678 711         |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                       |                    |                    |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 33 023             | 75 898             |
| Dettes fiscales et sociales                                            | 10 648             |                    |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                        |                    |                    |
| Autres dettes                                                          |                    |                    |
| Produits constatés d'avance (1)                                        |                    |                    |
| <b>TOTAL DETTES</b>                                                    | <b>78 745 223</b>  | <b>78 764 390</b>  |
| Ecart de conversion passif                                             |                    |                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                   | <b>129 468 158</b> | <b>128 122 787</b> |
| (1) Dont à plus d'un an (a)                                            | 69 395 158         | 70 434 374         |
| (1) Dont à moins d'un an (a)                                           | 9 350 065          | 8 330 016          |
| (2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque             |                    | 9 781              |
| (3) Dont emprunts participatifs                                        |                    |                    |
| (a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours |                    |                    |

## Compte de résultat

|                                                                    | France           | Exportations<br>et livraisons<br>intracom. | 31/12/2022        | 31/12/2021       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Produits d'exploitation (1)</b>                                 |                  |                                            |                   |                  |
| Ventes de marchandises                                             |                  |                                            |                   |                  |
| Production vendue (biens)                                          |                  |                                            |                   |                  |
| Production vendue (services)                                       | 3 980 555        |                                            | 3 980 555         | 1 579 076        |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                      | <b>3 980 555</b> |                                            | <b>3 980 555</b>  | <b>1 579 076</b> |
| Production stockée                                                 |                  |                                            |                   |                  |
| Production immobilisée                                             |                  |                                            |                   |                  |
| Subventions d'exploitation                                         |                  |                                            |                   |                  |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges |                  |                                            |                   |                  |
| Autres produits                                                    |                  |                                            | 1                 | 1                |
| <b>Total produits d'exploitation (I)</b>                           |                  |                                            | <b>3 980 556</b>  | <b>1 579 077</b> |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                  |                  |                                            |                   |                  |
| Achats de marchandises                                             |                  |                                            |                   |                  |
| Variations de stock                                                |                  |                                            |                   |                  |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements          |                  |                                            |                   |                  |
| Variations de stock                                                |                  |                                            |                   |                  |
| Autres achats et charges externes (a)                              |                  |                                            | 66 835            | 139 288          |
| Impôts, taxes et versements assimilés                              |                  |                                            | 11 092            |                  |
| Salaires et traitements                                            |                  |                                            |                   |                  |
| Charges sociales                                                   |                  |                                            |                   |                  |
| Dotations aux amortissements et dépréciations :                    |                  |                                            |                   |                  |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements               |                  |                                            | 190 669           | 77 327           |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                |                  |                                            |                   |                  |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                |                  |                                            |                   |                  |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions               |                  |                                            |                   |                  |
| Autres charges                                                     |                  |                                            | 1                 |                  |
| <b>Total charges d'exploitation (II)</b>                           |                  |                                            | <b>268 598</b>    | <b>216 615</b>   |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                              |                  |                                            | <b>3 711 958</b>  | <b>1 362 462</b> |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>    |                  |                                            |                   |                  |
| <b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>                 |                  |                                            |                   |                  |
| <b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>                  |                  |                                            |                   |                  |
| <b>Produits financiers</b>                                         |                  |                                            |                   |                  |
| De participation (3)                                               |                  |                                            |                   |                  |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)  |                  |                                            |                   |                  |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                          |                  |                                            | 108 005           | 43 200           |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges  |                  |                                            |                   |                  |
| Différences positives de change                                    |                  |                                            |                   |                  |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement      |                  |                                            |                   |                  |
| <b>Total produits financiers (V)</b>                               |                  |                                            | <b>108 005</b>    | <b>43 200</b>    |
| <b>Charges financières</b>                                         |                  |                                            |                   |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions  |                  |                                            |                   |                  |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                 |                  |                                            | 1 807 028         | 757 265          |
| Différences négatives de change                                    |                  |                                            |                   |                  |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement     |                  |                                            |                   |                  |
| <b>Total charges financières (VI)</b>                              |                  |                                            | <b>1 807 028</b>  | <b>757 265</b>   |
| <b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                   |                  |                                            | <b>-1 699 023</b> | <b>-714 065</b>  |
| <b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>            |                  |                                            | <b>2 012 935</b>  | <b>648 397</b>   |

## Compte de résultat (suite)

|                                                                   | 31/12/2022       | 31/12/2021       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>                                     |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                         |                  |                  |
| Sur opérations en capital                                         |                  |                  |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges  |                  |                  |
| <b>Total produits exceptionnels (VII)</b>                         |                  |                  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                    |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                         |                  |                  |
| Sur opérations en capital                                         |                  |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions |                  |                  |
| <b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>                       |                  |                  |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                           |                  |                  |
| Participation des salariés aux résultats (IX)                     |                  |                  |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                      |                  |                  |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                           | <b>4 088 560</b> | <b>1 622 277</b> |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                     | <b>2 075 625</b> | <b>973 880</b>   |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                          | <b>2 012 935</b> | <b>648 397</b>   |
| (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                    | 108 000          | 43 200           |
| (4) Dont intérêts concernant les entités liées                    | 1 785 113        | 721 528          |

# ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Annexe

## Faits caractéristiques

### 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

En date du 25/05/2022, l'administration fiscale a répondu à la demande de rescrit datée du 22/06/2021 déposée par la société pour obtenir confirmation de l'assiette, pour les besoins de la TVA, du bail à construction qui a été signé le 05/08/2021. A titre conservatoire, une valeur de droit de reprise égale à zéro avait été déclarée au jour de la conclusion du bail à construction.

Dans sa réponse, l'administration indique que cette valeur de reprise ne peut être nulle et au regard des particularités présentées et de la difficulté à établir la valeur d'un ensemble immobilier dans 99 ans, propose de déterminer la valeur du droit de reprise sur la base d'un pourcentage de la valeur estimée des constructions à réaliser par le preneur conformément au budget établi préalablement à la conclusion du bail à construction.

En accord avec les dispositions prévues dans le bail à construction signé en date du 25/05/2021, un acte rectificatif a donc établi afin d'assoir la TVA sur la valeur retenue par l'administration fiscale. La TVA a ainsi été prise en charge par le preneur, conformément aux termes du bail à construction.

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 : SCI 5RNP PARIS SCI

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 129 468 158 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 012 935 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.

### Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

#### Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée réelle d'utilisation.

La base amortissable peut être diminuée de la valeur résiduelle dès lors que celle-ci est significative et mesurable.

Une dépréciation de l'actif est constatée lorsque sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

## 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.

### 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.

## Notes sur le bilan

## Actif immobilisé

## Tableau des immobilisations

|                                                                          | Au début<br>d'exercice | Augmentation | Diminution | En fin<br>d'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|------------|----------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              |                        |              |            |                      |
| - Fonds commercial                                                       |                        |              |            |                      |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          |                        |              |            |                      |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     |                        |              |            |                      |
| - Terrains                                                               | 100 673 325            |              |            | 100 673 325          |
| - Constructions sur sol propre                                           | 18 876 248             |              |            | 18 876 248           |
| - 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                                                    |                        |              |            |                      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>119 549 574</b>     |              |            | <b>119 549 574</b>   |
| - Participations évaluées par mise en équivalence                        |                        |              |            |                      |
| - Autres participations                                                  |                        |              |            |                      |
| - Autres titres immobilisés                                              |                        |              |            |                      |
| - Prêts et autres immobilisations financières                            |                        |              |            |                      |
| <b>Immobilisations financières</b>                                       |                        |              |            |                      |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>119 549 574</b>     |              |            | <b>119 549 574</b>   |

## Immobilisations corporelles

L'actif immobilier acquis en date du 05/08/2021 a été enregistré pour un montant total de 119 549 574 € qui comprend les frais accessoires constitués par les dépenses directement attribuables à l'acquisition ou engagées pour mettre l'actif en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue. Ces frais accessoires représentent un montant de 5 549 574 €.

Le coût d'acquisition a été réparti entre le terrain et les constructions existantes sur la base des données fournies par l'expert. Aucune décomposition de la quote-part affectée aux constructions existantes n'a été effectuée.

## Notes sur le bilan

## Amortissements des immobilisations

|                                                                          | Au début de l'exercice | Augmentation   | Diminutions | A la fin de l'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|-------------|------------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              |                        |                |             |                        |
| - Fonds commercial                                                       |                        |                |             |                        |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          |                        |                |             |                        |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     |                        |                |             |                        |
| - Terrains                                                               |                        |                |             |                        |
| - Constructions sur sol propre                                           | 77 327                 | 190 669        |             | 267 996                |
| - 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                                      |                        |                |             |                        |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>77 327</b>          | <b>190 669</b> |             | <b>267 996</b>         |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>77 327</b>          | <b>190 669</b> |             | <b>267 996</b>         |

Selon le PCG, un actif immobilisé dont la durée d'utilisation est limitée fait l'objet d'un amortissement (PCG art. 214-1).

Étant considéré comme ayant une utilisation non limitée (il n'existe pas de limite prévisible à la durée durant laquelle il est attendu que cette immobilisation procurera des avantages économiques), le terrain inscrit à l'actif n'est pas amortissable.

Le coût d'acquisition des constructions existantes fait l'objet d'un amortissement calculé de manière linéaire sur la durée du bail à construction (99 ans).

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 80 342 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 |
|------------------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Créances de l'actif immobilisé :</b>  |               |                           |                          |
| Créances rattachées à des participations |               |                           |                          |
| Prêts                                    |               |                           |                          |
| Autres                                   |               |                           |                          |
| <b>Créances de l'actif circulant :</b>   |               |                           |                          |
| Créances Clients et Comptes rattachés    |               |                           |                          |
| Autres                                   | 80 342        | 80 342                    |                          |
| Capital souscrit - appelé, non versé     |               |                           |                          |
| Charges constatées d'avance              |               |                           |                          |
| <b>Total</b>                             | <b>80 342</b> | <b>80 342</b>             |                          |
| Prêts accordés en cours d'exercice       |               |                           |                          |
| Prêts récupérés en cours d'exercice      |               |                           |                          |

#### Produits à recevoir

|                              | Montant       |
|------------------------------|---------------|
| Divers - produits à recevoir | 54 000        |
| <b>Total</b>                 | <b>54 000</b> |

#### Bail à construction

Les baux à construction prévoient généralement la remise gratuite des constructions par le locataire en fin de bail. La doctrine comptable (Bull. CNCC n°121, mars 2001, EC 2000-57, p 126s.) prévoit sur la période de location la comptabilisation d'une part des loyers reçus et d'autre part d'un produit correspondant à la remise gratuite des constructions en contrepartie d'un produit à recevoir. En effet, selon le bulletin précité, dans le cadre d'un tel bail, la remise de l'immeuble au bailleur ne peut être analysée comme une acquisition à titre gratuit. Elle correspond à la rémunération en nature perçue en contrepartie de la mise à disposition du terrain. Cette rémunération, in fine, complète les loyers reçus pendant la durée du bail. En fin de bail, la construction remise au bailleur est donc enregistrée en immobilisations par le crédit du compte « produits à recevoir ».

Dans le cas du bail à construction signé en date du 05/08/2021, l'accession du bailleur aux constructions s'effectue à titre onéreux. En outre, la valeur des constructions au terme du contrat, particulièrement difficile à déterminer compte tenu de la durée du bail, n'a pas été prise en compte pour déterminer le loyer annuel dû par le preneur. Le loyer correspond au rendement attendu sur 99 ans du montant investi pour acquérir le terrain à bâtir et les constructions existantes.

Par conséquent, il a été considéré qu'il n'y avait pas lieu de compléter les loyers perçus d'une rémunération en nature et aucun produit à recevoir n'a été enregistré.

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 36 010 000,00 euros décomposé en 360 100 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

|                                                           | Nombre  | Valeur nominale |
|-----------------------------------------------------------|---------|-----------------|
| Titres composant le capital social au début de l'exercice | 360 100 | 100             |
| Titres émis pendant l'exercice                            |         |                 |
| Titres remboursés pendant l'exercice                      |         |                 |
| Titres composant le capital social à la fin de l'exercice | 360 100 | 100             |

#### 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         | 648 397        |
| Prélèvements sur les réserves            |                |
| <b>Total des origines</b>                | <b>648 397</b> |
| Affectations aux réserves                |                |
| Distributions                            | 648 397        |
| Autres répartitions                      |                |
| Report à Nouveau                         |                |
| <b>Total des affectations</b>            | <b>648 397</b> |

## Notes sur le bilan

## Dettes

## Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 78 745 223 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

|                                                                      | Montant<br>brut   | Echéances<br>à moins d'un an | Echéances<br>à plus d'un an | Echéances<br>à plus de 5 ans |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles (*)                               |                   |                              |                             |                              |
| Autres emprunts obligataires (*)                                     |                   |                              |                             |                              |
| Emprunts (*) et dettes auprès des<br>établissements de crédit dont : |                   |                              |                             |                              |
| - à 1 an au maximum à l'origine                                      |                   |                              |                             |                              |
| - à plus de 1 an à l'origine                                         |                   |                              |                             |                              |
| Emprunts et dettes financières divers (*)                            | 78 053 156        | 8 657 998                    |                             | 69 395 158                   |
| Dettes fournisseurs et comptes<br>rattachés                          | 33 023            | 33 023                       |                             |                              |
| Dettes fiscales et sociales                                          | 10 648            | 10 648                       |                             |                              |
| Dettes sur immobilisations et comptes<br>rattachés                   |                   |                              |                             |                              |
| Autres dettes (**)                                                   | 648 397           | 648 397                      |                             |                              |
| Produits constatés d'avance                                          |                   |                              |                             |                              |
| <b>Total</b>                                                         | <b>78 745 223</b> | <b>9 350 065</b>             |                             | <b>69 395 158</b>            |
| (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice                           |                   |                              |                             |                              |
| (*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :                        | 1 039 216         |                              |                             |                              |
| (**) Dont envers Groupe et associés                                  | 648 397           |                              |                             |                              |

## Charges à payer

|                                    | Montant        |
|------------------------------------|----------------|
| Fournisseurs - fact. non parvenues | 32 413         |
| int.courus s/aut.emprunts          | 460 089        |
| Etat - autres charges à payer      | 10 648         |
| <b>Total</b>                       | <b>503 150</b> |

## 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 : 14 000 euros

#### Parties liées

Aucune transaction avec les parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

## Autres informations

### Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

##### 1. Sûretés personnelles

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021 entre l'associé majoritaire de la société et plusieurs obligataires, la société s'est portée caution solidaire à l'égard 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, de l'exécution par l'associé majoritaire de l'ensemble de ses obligations de paiement et de remboursement dues ou à devoir au titre de l'émission obligataire.

##### 2. Sûretés réelles immobilières

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021 entre l'associé majoritaire de la société et plusieurs obligataires, la société a affecté ses droits immobiliers sur l'immeuble en gage immobilier 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 du cautionnement octroyé par la société.

Le gage immobilier viendra en premier rang et sans concurrence avec tout droit réel sur les droits immobiliers.

##### 3. Sûretés réelles mobilières

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021 entre l'associé majoritaire de la société et plusieurs obligataires, 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 créances

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021 entre l'associé majoritaire de la société et plusieurs obligataires, la société a affecté en nantissement de 1er rang 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 du Preneur au titre du BAC en garantie du cautionnement octroyé par la société.

Les produits d'exploitation, correspondant principalement aux loyers perçus au titre du BAC, sont exclus de ce nantissement.

###### b. Nantissement des comptes bancaires

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021 entre l'associé majoritaire de la société et plusieurs obligataires, 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 », « Operating », « Dépôt de Garantie » et « Dépôt de Garantie Complémentaire » de la société en garantie des sommes dues au titre du contrat d'emprunt obligataire et des garanties octroyées.

## Autres informations

### Autres engagements

Lors de l'acquisition de l'ensemble immobilier, la société s'est engagée à effectuer des travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI dans un délai de 4 ans, et parallèlement a repris à son compte l'engagement de construire pris par le vendeur en date du 17/10/2018, prorogé en date du 17/02/2021 jusqu'au 17/10/2023.

Conformément aux termes du bail à construction, l'engagement de construire sera mis en œuvre par le vendeur en sa qualité de preneur. Le vendeur s'est engagé à supporter vis-à-vis de la société toute conséquence fiscale entraînée du fait du non-respect de la date d'expiration de l'engagement.

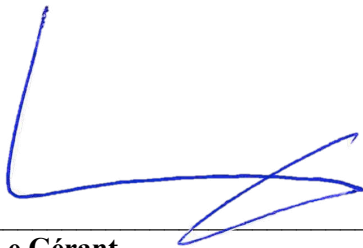
**5RNP Paris SCI**  
**Société civile immobilière au capital de 36.010.000 €**  
**Siège social : 4 rue de Marivaux 75002 Paris**  
**899 824 122 RCS PARIS**

---

**COMPTES ANNUELS**  
**AU 31 DECEMBRE 2022**

**ANNUAL ACCOUNTS**  
**ON DECEMBER 31, 2022**

**Certifié conforme**



---

**Le Gérant**

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

## Bilan actif

|                                                                | Brut               | Amortissement<br>Dépréciations | Net<br>31/12/2022  | Net<br>31/12/2021  |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Capital souscrit non appelé                                    |                    |                                |                    |                    |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                        |                    |                                |                    |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                           |                    |                                |                    |                    |
| 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          |                    |                                |                    |                    |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                             |                    |                                |                    |                    |
| Terrains                                                       | 100 673 325        |                                | 100 673 325        | 100 673 325        |
| Constructions                                                  | 18 876 248         | 267 996                        | 18 608 253         | 18 798 922         |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels    |                    |                                |                    |                    |
| Autres immobilisations corporelles                             |                    |                                |                    |                    |
| Immobilisations corporelles en cours                           |                    |                                |                    |                    |
| Avances et acomptes                                            |                    |                                |                    |                    |
| <b>Immobilisations financières (2)</b>                         |                    |                                |                    |                    |
| Participations (mise en équivalence)                           |                    |                                |                    |                    |
| Autres participations                                          |                    |                                |                    |                    |
| Créances rattachées aux participations                         |                    |                                |                    |                    |
| Autres titres immobilisés                                      |                    |                                |                    |                    |
| Prêts                                                          |                    |                                |                    |                    |
| Autres immobilisations financières                             |                    |                                |                    |                    |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>                                  | <b>119 549 574</b> | <b>267 996</b>                 | <b>119 281 578</b> | <b>119 472 247</b> |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                         |                    |                                |                    |                    |
| <b>Stocks et en-cours</b>                                      |                    |                                |                    |                    |
| Matières premières et autres approvisionnements                |                    |                                |                    |                    |
| En-cours de production (biens et services)                     |                    |                                |                    |                    |
| Produits intermédiaires et finis                               |                    |                                |                    |                    |
| Marchandises                                                   |                    |                                |                    |                    |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>                |                    |                                |                    |                    |
| <b>Créances (3)</b>                                            |                    |                                |                    |                    |
| Clients et comptes rattachés                                   |                    |                                |                    |                    |
| Autres créances                                                | 80 342             |                                | 80 342             | 87 117             |
| Capital souscrit et appelé, non versé                          |                    |                                |                    |                    |
| <b>Divers</b>                                                  |                    |                                |                    |                    |
| Valeurs mobilières de placement                                |                    |                                |                    |                    |
| Disponibilités                                                 | 10 106 239         |                                | 10 106 239         | 8 563 423          |
| Charges constatées d'avance (3)                                |                    |                                |                    |                    |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>                                   | <b>10 186 581</b>  |                                | <b>10 186 581</b>  | <b>8 650 540</b>   |
| Frais d'émission d'emprunt à évaluer                           |                    |                                |                    |                    |
| Primes de remboursement des obligations                        |                    |                                |                    |                    |
| Ecarts de conversion actif                                     |                    |                                |                    |                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                           | <b>129 736 154</b> | <b>267 996</b>                 | <b>129 468 158</b> | <b>128 122 787</b> |
| (1) Dont droit au bail                                         |                    |                                |                    |                    |
| (2) Dont à moins d'un an (brut)                                |                    |                                |                    |                    |
| (3) Dont à plus d'un an (brut)                                 |                    |                                |                    |                    |

## Bilan passif

|                                                                        | 31/12/2022         | 31/12/2021         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                                |                    |                    |
| Capital                                                                | 36 010 000         | 36 010 000         |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...                            | 12 700 000         | 12 700 000         |
| Ecart de réévaluation                                                  |                    |                    |
| Réserve légale                                                         |                    |                    |
| Réserves statutaires ou contractuelles                                 |                    |                    |
| Réserves réglementées                                                  |                    |                    |
| Autres réserves                                                        |                    |                    |
| Report à nouveau                                                       |                    |                    |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                      | <b>2 012 935</b>   | <b>648 397</b>     |
| Subventions d'investissement                                           |                    |                    |
| Provisions réglementées                                                |                    |                    |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                                          | <b>50 722 935</b>  | <b>49 358 397</b>  |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                            |                    |                    |
| Produits des émissions de titres participatifs                         |                    |                    |
| Avances conditionnées                                                  |                    |                    |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>                                      |                    |                    |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                              |                    |                    |
| Provisions pour risques                                                |                    |                    |
| Provisions pour charges                                                |                    |                    |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                        |                    |                    |
| <b>DETTES (1)</b>                                                      |                    |                    |
| Emprunts obligataires convertibles                                     |                    |                    |
| Autres emprunts obligataires                                           |                    |                    |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)             |                    | 9 781              |
| Emprunts et dettes financières diverses (3)                            | 78 701 553         | 78 678 711         |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                       |                    |                    |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 33 023             | 75 898             |
| Dettes fiscales et sociales                                            | 10 648             |                    |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                        |                    |                    |
| Autres dettes                                                          |                    |                    |
| Produits constatés d'avance (1)                                        |                    |                    |
| <b>TOTAL DETTES</b>                                                    | <b>78 745 223</b>  | <b>78 764 390</b>  |
| Ecart de conversion passif                                             |                    |                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                   | <b>129 468 158</b> | <b>128 122 787</b> |
| (1) Dont à plus d'un an (a)                                            | 69 395 158         | 70 434 374         |
| (1) Dont à moins d'un an (a)                                           | 9 350 065          | 8 330 016          |
| (2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque             |                    | 9 781              |
| (3) Dont emprunts participatifs                                        |                    |                    |
| (a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours |                    |                    |

## Compte de résultat

|                                                                    | France           | Exportations<br>et livraisons<br>intracom. | 31/12/2022        | 31/12/2021       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Produits d'exploitation (1)</b>                                 |                  |                                            |                   |                  |
| Ventes de marchandises                                             |                  |                                            |                   |                  |
| Production vendue (biens)                                          |                  |                                            |                   |                  |
| Production vendue (services)                                       | 3 980 555        |                                            | 3 980 555         | 1 579 076        |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                      | <b>3 980 555</b> |                                            | <b>3 980 555</b>  | <b>1 579 076</b> |
| Production stockée                                                 |                  |                                            |                   |                  |
| Production immobilisée                                             |                  |                                            |                   |                  |
| Subventions d'exploitation                                         |                  |                                            |                   |                  |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges |                  |                                            |                   |                  |
| Autres produits                                                    |                  |                                            | 1                 | 1                |
| <b>Total produits d'exploitation (I)</b>                           |                  |                                            | <b>3 980 556</b>  | <b>1 579 077</b> |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                  |                  |                                            |                   |                  |
| Achats de marchandises                                             |                  |                                            |                   |                  |
| Variations de stock                                                |                  |                                            |                   |                  |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements          |                  |                                            |                   |                  |
| Variations de stock                                                |                  |                                            |                   |                  |
| Autres achats et charges externes (a)                              |                  |                                            | 66 835            | 139 288          |
| Impôts, taxes et versements assimilés                              |                  |                                            | 11 092            |                  |
| Salaires et traitements                                            |                  |                                            |                   |                  |
| Charges sociales                                                   |                  |                                            |                   |                  |
| Dotations aux amortissements et dépréciations :                    |                  |                                            |                   |                  |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements               |                  |                                            | 190 669           | 77 327           |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                |                  |                                            |                   |                  |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                |                  |                                            |                   |                  |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions               |                  |                                            |                   |                  |
| Autres charges                                                     |                  |                                            | 1                 |                  |
| <b>Total charges d'exploitation (II)</b>                           |                  |                                            | <b>268 598</b>    | <b>216 615</b>   |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                              |                  |                                            | <b>3 711 958</b>  | <b>1 362 462</b> |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>    |                  |                                            |                   |                  |
| <b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>                 |                  |                                            |                   |                  |
| <b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>                  |                  |                                            |                   |                  |
| <b>Produits financiers</b>                                         |                  |                                            |                   |                  |
| De participation (3)                                               |                  |                                            |                   |                  |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)  |                  |                                            |                   |                  |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                          |                  |                                            | 108 005           | 43 200           |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges  |                  |                                            |                   |                  |
| Différences positives de change                                    |                  |                                            |                   |                  |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement      |                  |                                            |                   |                  |
| <b>Total produits financiers (V)</b>                               |                  |                                            | <b>108 005</b>    | <b>43 200</b>    |
| <b>Charges financières</b>                                         |                  |                                            |                   |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions  |                  |                                            |                   |                  |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                 |                  |                                            | 1 807 028         | 757 265          |
| Différences négatives de change                                    |                  |                                            |                   |                  |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement     |                  |                                            |                   |                  |
| <b>Total charges financières (VI)</b>                              |                  |                                            | <b>1 807 028</b>  | <b>757 265</b>   |
| <b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                   |                  |                                            | <b>-1 699 023</b> | <b>-714 065</b>  |
| <b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>            |                  |                                            | <b>2 012 935</b>  | <b>648 397</b>   |

## Compte de résultat (suite)

|                                                                   | 31/12/2022       | 31/12/2021       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>                                     |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                         |                  |                  |
| Sur opérations en capital                                         |                  |                  |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges  |                  |                  |
| <b>Total produits exceptionnels (VII)</b>                         |                  |                  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                    |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                         |                  |                  |
| Sur opérations en capital                                         |                  |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions |                  |                  |
| <b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>                       |                  |                  |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                           |                  |                  |
| Participation des salariés aux résultats (IX)                     |                  |                  |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                      |                  |                  |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                           | <b>4 088 560</b> | <b>1 622 277</b> |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                     | <b>2 075 625</b> | <b>973 880</b>   |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                          | <b>2 012 935</b> | <b>648 397</b>   |
| (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                    | 108 000          | 43 200           |
| (4) Dont intérêts concernant les entités liées                    | 1 785 113        | 721 528          |

# ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Annexe

## Faits caractéristiques

### 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

En date du 25/05/2022, l'administration fiscale a répondu à la demande de rescrit datée du 22/06/2021 déposée par la société pour obtenir confirmation de l'assiette, pour les besoins de la TVA, du bail à construction qui a été signé le 05/08/2021. A titre conservatoire, une valeur de droit de reprise égale à zéro avait été déclarée au jour de la conclusion du bail à construction.

Dans sa réponse, l'administration indique que cette valeur de reprise ne peut être nulle et au regard des particularités présentées et de la difficulté à établir la valeur d'un ensemble immobilier dans 99 ans, propose de déterminer la valeur du droit de reprise sur la base d'un pourcentage de la valeur estimée des constructions à réaliser par le preneur conformément au budget établi préalablement à la conclusion du bail à construction.

En accord avec les dispositions prévues dans le bail à construction signé en date du 25/05/2021, un acte rectificatif a donc établi afin d'assoir la TVA sur la valeur retenue par l'administration fiscale. La TVA a ainsi été prise en charge par le preneur, conformément aux termes du bail à construction.

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 : SCI 5RNP PARIS SCI

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 129 468 158 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 012 935 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.

### Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

#### Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée réelle d'utilisation.

La base amortissable peut être diminuée de la valeur résiduelle dès lors que celle-ci est significative et mesurable.

Une dépréciation de l'actif est constatée lorsque sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

## 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.

### 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.

## Notes sur le bilan

## Actif immobilisé

## Tableau des immobilisations

|                                                                          | Au début<br>d'exercice | Augmentation | Diminution | En fin<br>d'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|------------|----------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              |                        |              |            |                      |
| - Fonds commercial                                                       |                        |              |            |                      |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          |                        |              |            |                      |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     |                        |              |            |                      |
| - Terrains                                                               | 100 673 325            |              |            | 100 673 325          |
| - Constructions sur sol propre                                           | 18 876 248             |              |            | 18 876 248           |
| - 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                                                    |                        |              |            |                      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>119 549 574</b>     |              |            | <b>119 549 574</b>   |
| - Participations évaluées par mise en équivalence                        |                        |              |            |                      |
| - Autres participations                                                  |                        |              |            |                      |
| - Autres titres immobilisés                                              |                        |              |            |                      |
| - Prêts et autres immobilisations financières                            |                        |              |            |                      |
| <b>Immobilisations financières</b>                                       |                        |              |            |                      |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>119 549 574</b>     |              |            | <b>119 549 574</b>   |

## Immobilisations corporelles

L'actif immobilier acquis en date du 05/08/2021 a été enregistré pour un montant total de 119 549 574 € qui comprend les frais accessoires constitués par les dépenses directement attribuables à l'acquisition ou engagées pour mettre l'actif en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue. Ces frais accessoires représentent un montant de 5 549 574 €.

Le coût d'acquisition a été réparti entre le terrain et les constructions existantes sur la base des données fournies par l'expert. Aucune décomposition de la quote-part affectée aux constructions existantes n'a été effectuée.

## Notes sur le bilan

## Amortissements des immobilisations

|                                                                          | Au début de l'exercice | Augmentation   | Diminutions | A la fin de l'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|-------------|------------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              |                        |                |             |                        |
| - Fonds commercial                                                       |                        |                |             |                        |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          |                        |                |             |                        |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     |                        |                |             |                        |
| - Terrains                                                               |                        |                |             |                        |
| - Constructions sur sol propre                                           | 77 327                 | 190 669        |             | 267 996                |
| - 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                                      |                        |                |             |                        |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>77 327</b>          | <b>190 669</b> |             | <b>267 996</b>         |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>77 327</b>          | <b>190 669</b> |             | <b>267 996</b>         |

Selon le PCG, un actif immobilisé dont la durée d'utilisation est limitée fait l'objet d'un amortissement (PCG art. 214-1).

Étant considéré comme ayant une utilisation non limitée (il n'existe pas de limite prévisible à la durée durant laquelle il est attendu que cette immobilisation procurera des avantages économiques), le terrain inscrit à l'actif n'est pas amortissable.

Le coût d'acquisition des constructions existantes fait l'objet d'un amortissement calculé de manière linéaire sur la durée du bail à construction (99 ans).

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 80 342 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 |
|------------------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Créances de l'actif immobilisé :</b>  |               |                           |                          |
| Créances rattachées à des participations |               |                           |                          |
| Prêts                                    |               |                           |                          |
| Autres                                   |               |                           |                          |
| <b>Créances de l'actif circulant :</b>   |               |                           |                          |
| Créances Clients et Comptes rattachés    |               |                           |                          |
| Autres                                   | 80 342        | 80 342                    |                          |
| Capital souscrit - appelé, non versé     |               |                           |                          |
| Charges constatées d'avance              |               |                           |                          |
| <b>Total</b>                             | <b>80 342</b> | <b>80 342</b>             |                          |
| Prêts accordés en cours d'exercice       |               |                           |                          |
| Prêts récupérés en cours d'exercice      |               |                           |                          |

#### Produits à recevoir

|                              | Montant       |
|------------------------------|---------------|
| Divers - produits à recevoir | 54 000        |
| <b>Total</b>                 | <b>54 000</b> |

#### Bail à construction

Les baux à construction prévoient généralement la remise gratuite des constructions par le locataire en fin de bail. La doctrine comptable (Bull. CNCC n°121, mars 2001, EC 2000-57, p 126s.) prévoit sur la période de location la comptabilisation d'une part des loyers reçus et d'autre part d'un produit correspondant à la remise gratuite des constructions en contrepartie d'un produit à recevoir. En effet, selon le bulletin précité, dans le cadre d'un tel bail, la remise de l'immeuble au bailleur ne peut être analysée comme une acquisition à titre gratuit. Elle correspond à la rémunération en nature perçue en contrepartie de la mise à disposition du terrain. Cette rémunération, in fine, complète les loyers reçus pendant la durée du bail. En fin de bail, la construction remise au bailleur est donc enregistrée en immobilisations par le crédit du compte « produits à recevoir ».

Dans le cas du bail à construction signé en date du 05/08/2021, l'accession du bailleur aux constructions s'effectue à titre onéreux. En outre, la valeur des constructions au terme du contrat, particulièrement difficile à déterminer compte tenu de la durée du bail, n'a pas été prise en compte pour déterminer le loyer annuel dû par le preneur. Le loyer correspond au rendement attendu sur 99 ans du montant investi pour acquérir le terrain à bâtir et les constructions existantes.

Par conséquent, il a été considéré qu'il n'y avait pas lieu de compléter les loyers perçus d'une rémunération en nature et aucun produit à recevoir n'a été enregistré.

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 36 010 000,00 euros décomposé en 360 100 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

|                                                           | Nombre  | Valeur nominale |
|-----------------------------------------------------------|---------|-----------------|
| Titres composant le capital social au début de l'exercice | 360 100 | 100             |
| Titres émis pendant l'exercice                            |         |                 |
| Titres remboursés pendant l'exercice                      |         |                 |
| Titres composant le capital social à la fin de l'exercice | 360 100 | 100             |

#### 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         | 648 397        |
| Prélèvements sur les réserves            |                |
| <b>Total des origines</b>                | <b>648 397</b> |
| Affectations aux réserves                |                |
| Distributions                            | 648 397        |
| Autres répartitions                      |                |
| Report à Nouveau                         |                |
| <b>Total des affectations</b>            | <b>648 397</b> |

## Notes sur le bilan

## Dettes

## Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 78 745 223 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

|                                                                   | Montant<br>brut   | Echéances<br>à moins d'un an | Echéances<br>à plus d'un an | Echéances<br>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                                   |                   |                              |                             |                              |
| - à plus de 1 an à l'origine                                      |                   |                              |                             |                              |
| Emprunts et dettes financières divers (*)                         | 78 053 156        | 8 657 998                    |                             | 69 395 158                   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                          | 33 023            | 33 023                       |                             |                              |
| Dettes fiscales et sociales                                       | 10 648            | 10 648                       |                             |                              |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                   |                   |                              |                             |                              |
| Autres dettes (**)                                                | 648 397           | 648 397                      |                             |                              |
| Produits constatés d'avance                                       |                   |                              |                             |                              |
| <b>Total</b>                                                      | <b>78 745 223</b> | <b>9 350 065</b>             |                             | <b>69 395 158</b>            |
| (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice                        |                   |                              |                             |                              |
| (*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :                     | 1 039 216         |                              |                             |                              |
| (**) Dont envers Groupe et associés                               | 648 397           |                              |                             |                              |

## Charges à payer

|                                    | Montant        |
|------------------------------------|----------------|
| Fournisseurs - fact. non parvenues | 32 413         |
| int.courus s/aut.emprunts          | 460 089        |
| Etat - autres charges à payer      | 10 648         |
| <b>Total</b>                       | <b>503 150</b> |

## 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 : 14 000 euros

#### Parties liées

Aucune transaction avec les parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

## Autres informations

### Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

##### 1. Sûretés personnelles

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021 entre l'associé majoritaire de la société et plusieurs obligataires, la société s'est portée caution solidaire à l'égard 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, de l'exécution par l'associé majoritaire de l'ensemble de ses obligations de paiement et de remboursement dues ou à devoir au titre de l'émission obligataire.

##### 2. Sûretés réelles immobilières

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021 entre l'associé majoritaire de la société et plusieurs obligataires, la société a affecté ses droits immobiliers sur l'immeuble en gage immobilier 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 du cautionnement octroyé par la société.

Le gage immobilier viendra en premier rang et sans concurrence avec tout droit réel sur les droits immobiliers.

##### 3. Sûretés réelles mobilières

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021 entre l'associé majoritaire de la société et plusieurs obligataires, 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 créances

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021 entre l'associé majoritaire de la société et plusieurs obligataires, la société a affecté en nantissement de 1er rang 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 du Preneur au titre du BAC en garantie du cautionnement octroyé par la société.

Les produits d'exploitation, correspondant principalement aux loyers perçus au titre du BAC, sont exclus de ce nantissement.

###### b. Nantissement des comptes bancaires

Dans le cadre de l'emprunt obligataire conclu le 05/08/2021 entre l'associé majoritaire de la société et plusieurs obligataires, 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 », « Operating », « Dépôt de Garantie » et « Dépôt de Garantie Complémentaire » de la société en garantie des sommes dues au titre du contrat d'emprunt obligataire et des garanties octroyées.

## Autres informations

### Autres engagements

Lors de l'acquisition de l'ensemble immobilier, la société s'est engagée à effectuer des travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI dans un délai de 4 ans, et parallèlement a repris à son compte l'engagement de construire pris par le vendeur en date du 17/10/2018, prorogé en date du 17/02/2021 jusqu'au 17/10/2023.

Conformément aux termes du bail à construction, l'engagement de construire sera mis en œuvre par le vendeur en sa qualité de preneur. Le vendeur s'est engagé à supporter vis-à-vis de la société toute conséquence fiscale entraînée du fait du non-respect de la date d'expiration de l'engagement.