

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 19/06/2024 - 79174 - 2021 D 03941 - 899 824 122 - 5RNP Paris SCI

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 2023

ANNUAL ACCOUNTS
ON DECEMBER 31, 2023

Certifié conforme

Le Gérant

La société 5RNP PARIS N°2 SAS

Représentée par la société Continuum Capital Asset Management GmbH

Elle-même représentée par Monsieur Michael Jung

- BILAN ACTIF -

5RNP PARIS SCI

du 01/01/2023 au 31/12/2023

	N			N-1
	Brut	Amort. et Prov.	Net	
ACTIF IMMOBILISE				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles (1)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	100 673 325		100 673 325	100 673 325
Constructions	18 876 248	458 666	18 417 582	18 608 253
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participation évaluées selon méthode équivalence				
Autre participations				
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	119 549 574	458 666	119 090 907	119 281 578
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Matières premières et approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	85 158		85 158	80 342
Capital souscrit et appelé, non versé				
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	10 595 077		10 595 077	10 106 239
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	10 680 234		10 680 234	10 186 581
Frais d'émissions d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL ACTIF GENERAL	130 229 808	458 666	129 771 142	129 468 158
Renvois:				
(1) Dont droit au bail :				
(2) Dont part à moins d'un an :				
(3) Dont part à plus d'un an :				

- BILAN PASSIF -

SRNP PARIS SCI

du 01/01/2023 au 31/12/2023

	N	N-1
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé: 36010000)	36 010 000	36 010 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	12 700 000	12 700 000
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	398 230	2 012 935
Situation Nette	49 108 230	50 722 935
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	49 108 230	50 722 935
AUTRES FONDS PROPRES		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières divers (3)	80 609 097	78 701 553
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	53 325	33 023
Dettes fiscales et sociales	490	10 648
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	80 662 912	78 745 223
Ecarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF GENERAL	129 771 142	129 468 158
Renvois :		
(1) Dettes :		
	à Plus d'un an	70 800 000,00
	à moins d'un an	9 862 912,00
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque :		69 395 158,00
(3) Dont emprunts participatifs :		9 350 065,00

- COMPTE DE RESULTAT -

SRNP PARIS SCI

du 01/01/2023 au 31/12/2023

			Total	N-1
Produits d'exploitation	France	Export		
Ventes de marchandises				
Production vendue - biens				
Production vendue - services	4 207 005		4 207 005	3 980 555
Chiffre d'affaires net	4 207 005		4 207 005	3 980 555
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits			1	1
Total des produits d'exploitation I (1)			4 207 006	3 980 556
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (3)			67 718	66 835
Impôts, taxes et versements assimilés			6 072	11 092
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux amort...			190 670	190 669
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux provi...				
Dotations d'exploitations sur actif circulant : dotations aux prov...				
Dotations d'exploitation pour risques et charges : dotations aux p...				
Autres charges			2	1
Total des charges d'exploitations II (2)			264 462	268 598
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			3 942 544	3 711 958
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée III				
Perte supportée ou bénéfice transféré IV				
Produits Financiers				
Produits financiers de participations (5)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo...				
Autres intérêts et produits assimilés (5)			267 109	108 005
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			267 109	108 005

- COMPTE DE RESULTAT -

5RNP PARIS SCI

du 01/01/2023 au 31/12/2023

	Total	N-1
Charges Financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées (6)	3 811 423	1 807 028
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières (VI)	3 811 423	1 807 028
RESULTAT FINANCIER (V) - (VI)	-3 544 314	-1 699 023
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	398 230	2 012 935
Produits Exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits Exceptionnels VI		
Charges Exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles VII		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI-VII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
BENEFICE OU PERTE	398 230	2 012 935
Renvois:		
(1) Dont Produits d'exploitation sur exercices antérieurs :		
(2) Dont charges d'exploitations sur exercices antérieurs :		
(3) Dont crédit-bail mobilier :		
(3) Dont crédit-bail immobilier :		
(5) Dont produits concernant les entreprises liées :	108 000,00	108 000,00
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées :	3 811 423,00	1 785 113,00

ANNEXE COMPTABLE

5RNP PARIS SCI

Annexe des Comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

Règles et méthodes comptables

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 129 771 142 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un bénéfice net comptable de 398 230 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2023 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 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 dépréciations sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

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

Dépréciations

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'actif immobilisé est comparée à sa valeur actuelle.

Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière, si l'actif continue à être utilisé, est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

Toutefois, lorsque la valeur actuelle n'est pas jugée notablement, c'est-à-dire de manière significative, inférieure à la valeur nette comptable, cette dernière est maintenue au bilan.

La comptabilisation d'une dépréciation modifie de manière prospective la base amortissable de l'actif déprécié.

Au 31/12/2023, aucune dépréciation des actifs n'a été constatée.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible.

Provision pour risques et charges

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.

Faits caractéristiques de l'exercice

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable :

Aucun événement ni élément significatif ne sont survenus au cours de l'exercice.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations :

Immobilisations incorporelles et corporelles	Valeur brute début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute fin d'exercice
		Réévaluation	Acquisition	Virements	Cessions / Rebuts	
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Total Immobilisations Incorporelles (I)	-	-	-	-	-	-
Terrain	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, matériels et outillages 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	-	-	-	-	-	-
Total Immobilisations Corporelles (II)	119 549 574	-	-	-	-	119 549 574
Total Général	119 549 574	-	-	-	-	119 549 574

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.

Amortissements :

Amortissements	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Fin d'exercice
		Amortissement	Amortissement	
Frais établissement et développement (Total I)	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles (Total II)	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions sur sol propre	267 996	190 670	-	458 666
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Constructions inst. générales, agencés, amén. constr.	-	-	-	-
Instal. techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres immo. corp.- Inst. générales, agencés, aménag. divers	-	-	-	-
Autres immo. corp.- Matériel de transport	-	-	-	-
Autres immo. corp.- Matériel de bureau et inform., mobilier	-	-	-	-
Autres immo. corp - Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
Total Amortissement. Corporelles (Total III)	267 996	190 670	-	458 666
TOTAL Général	267 996	190 670	-	458 666

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).

Actif circulant

Etat des créances :

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à **85 158** euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

ETAT DES CREANCES		Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations		-	-	-
Prêts		-	-	-
Autres immobilisations financières		-	-	-
Clients douteux ou litigieux		-	-	-
Autres créances clients		-	-	-
Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie antérieurement constatée		-	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
État et collectivités Publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	10 664	10 664	-
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
	Divers	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-
Débiteurs divers		74 494	74 494	-
Charges constatées d'avance		-	-	-
Totaux		85 158	85 158	-
Prêts accordés en cours d'exercice		-		
Remboursements obtenus en cours d'exercice		-		
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		-		

Produits à recevoir :

Produits à recevoir		Montant
Intérêts Courus	Immobilisations Financières	-
	Participation Groupe	-
	Participation Hors Groupe	-
	Clients	-
	Associés	-
	Valeurs Mobilières de Placement	-
Autres Produits	Facture à Établir	-
	RRR à obtenir, Avoir à Recevoir	-
	Personnel	-
	Sécurité Sociale	-
	État	-
	Divers	54 000
Total		54 000

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.

Capitaux propres

Composition du capital social :

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

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts composant le capital social au début de l'exercice	360 100	100,00
Actions ou parts émises pendant l'exercice	0	
Augmentation de la valeur nominale des parts ou actions		0
Actions ou parts composant le capital social en fin d'exercice	360 100	100,00

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 10/05/2023.

	Montant
Report à nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	2 012 935
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	2 012 935
Affectation des réserves	
Distributions	2 012 935
Autres répartitions	
Report à nouveau	-
Total des affectations	2 012 935

Dettes

Etat des dettes :

Le total des dettes à la clôture s'élève à **80 662 912** euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

ETAT DES DETTES	Montant Brut	A 1 an au plus	+ 1an, 5 ans au +	A + 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à 1 an max. à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à + de 1 an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	80 609 090	9 809 090	-	70 800 000
Fournisseurs et comptes rattachés	53 325	53 325	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
T.V.A.	-	-	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	490	490	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	7	7	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAUX	80 662 912	9 862 912	-	70 800 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 604 842			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	200 000			
Dont envers Groupe et associés	7			

Charges à payer :

Charges à Payer :		Montant
Intérêts Courus	Emprunts et Dettes	1 077 463
	Dettes participations Groupes	-
	Dettes participations Hors Groupe	-
	Dettes sociétés en participation	-
	Fournisseurs	-
	Associés	-
	Banques	-
	Concours bancaires courants	-
Autres Charges	Factures à recevoir	50 834
	Remise Rabais Ristournes, Avoir à établir	-
	Participations des salariés	-
	Personnel	-
	Organismes Sociaux	-
	Autres charges fiscales	490
	Divers	-
Total		1 128 787

Note sur le compte de résultat :

Charges et produits d'exploitation et financiers :

Parties liées

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

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 10 000 euros.

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture :

Aucun fait significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice.

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 porté 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 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.

Comparabilité des comptes :

La durée du présent exercice étant identique à celle de l'exercice précédent, la comparaison des deux exercices est donc possible.

Les comptes ont été établis selon les mêmes principes et méthodes que ceux de l'exercice précédent.

Le bilan et le compte de résultat qui vous sont soumis se présentent sous une forme identique à celle de l'exercice précédent.

5RNP PARIS SCI

4, rue de Marivaux
75002 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE – COMMISSAIRE AUX COMPTES
8 rue Bayen – 75017 Paris – Tél. 01 78 09 74 40 – Fax. 01 78 09 74 49
www.ecovis.com/fisolutions – mail : paris-fisolutions@ecovis.com

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE DE 102 982,00 EUROS – R.C PARIS 482 040 235 – N°TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 0 482 040 235
INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES DE PARIS ÎLE-DE-FRANCE
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE PARIS

5RNP PARIS SCI
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe portant sur le bail à construction.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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.

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'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 l'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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

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'entreprise 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.



Fait à Paris, le 4 juin 2024
SAS Fi.Solutions
Représentée par Jörg SCHUMACHER

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 20 JUIN 2024**

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 2023 s'élevant à 398 230 euros, de la façon suivante :

- Résultat de l'exercice : 398 230 euros
- A titre de dividendes bruts : 398 230 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 31.12.2022 : (revenus non éligibles à l'abattement) 2.012.935 euros ;
- 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

EXTRACT

**MINUTES
OF THE ORDINARY ANNUAL
GENERAL MEETING
DATED JUNE 20, 2024**

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 31st, 2023, amounting to 398,230 Euros, as follows:

- Profit: 398,230 Euros
- As gross dividends: 398,230 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 31.12.2022: (income not eligible for the allowance) 2,012,935 Euros;
- 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.

Le Gérant

La société 5RNP PARIS N°2 SAS

Représentée par la société Continuum Capital Asset Management GmbH

Elle-même représentée par Monsieur Michael Jung