

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

EXTRAIT

**PROCÈS-VERBAL
DES DÉCISIONS
DE L'ASSOCIÉ UNIQUE
EN DATE DU 30 JUIN 2025**

EXTRACT

**MINUTES
OF THE SOLE SHAREHOLDER'S
DECISIONS
DATED JUNE 30, 2025**

DEUXIÈME DÉCISION
Affectation du résultat

L'Associé Unique décide, sur proposition du président, d'affecter la totalité des bénéfices de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 218.224 euros, en totalité au compte « report à nouveau ».

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

- exercice clos 31.12.2023 : (revenus non éligibles à l'abattement) Néant
- exercice clos 31.12.2022 : (revenus non éligibles à l'abattement) Néant
- exercice clos 31.12.2021 : (revenus non éligibles à l'abattement) 20.324.389 euros

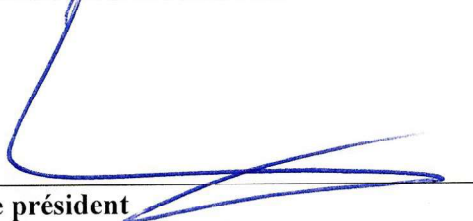
SECOND DECISION
Allocation Of Profit

The Sole Shareholder decides on the proposal of the president, to allocate the total profit of the financial year ended December 31st, 2024, amounting to 218,224 Euros, in totality to the "Retained Earnings" account.

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

- year ended 31.12.2023: (income not eligible for the allowance) None
- year ended 31.12.2022: (income not eligible for the allowance) None
- year ended 31.12.2021: (income not eligible for the allowance) 20,324,389 Euros.

Extrait certifié conforme



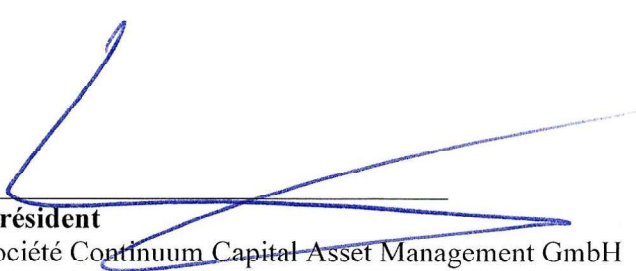
Le président
La société Continuum Capital Asset Management GmbH
Représentée par Monsieur Michael Jung

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

COMPTES ANNUELS
AU 31 DECEMBRE 2024

ANNUAL ACCOUNTS
ON DECEMBER 31, 2024

Certifié conforme



Le président

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

- BILAN ACTIF -

5RNP PARIS N° 1 SAS

du 01/01/2024 au 31/12/2024

	N			N-1
	Brut	Amort. et	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				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées selon méthode équivalence				
Autres participations	83 755 917	6 177 154	77 578 763	77 117 108
Créances rattachées à participations	73 745 713		73 745 713	74 405 271
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	234		234	234
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	157 501 864	6 177 154	151 324 710	151 522 613
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	7 834		7 834	4 534
Capital souscrit et appelé, non versé				
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	631 789		631 789	116 356
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	639 623		639 623	120 890
Frais d'émissions d'emprunt à étaler	4 201 043		4 201 043	4 291 398
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF GENERAL	162 342 530	6 177 154	156 165 376	155 934 901
Renvois:				
(1) Dont droit au bail :				
(2) Dont part à moins d'un an :			3 567 131,00	3 605 505,00
(3) Dont part à plus d'un an :				

- BILAN PASSIF -

5RNP PARIS N° 1 SAS

du 01/01/2024 au 31/12/2024

	N	N-1
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé: 10 000,00)	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation	11 736 017	11 736 017
Réserve légale	1 000	1 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-6 772 786	-7 224 610
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	218 224	451 824
Situation Nette	5 192 455	4 974 231
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	5 192 455	4 974 231
AUTRES FONDS PROPRES		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	7 714	8 813
TOTAL PROVISIONS	7 714	8 813
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	150 856 966	150 847 050
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières divers (3)	22 791	21 636
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	85 450	83 172
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	150 965 208	150 951 858
Ecarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF GENERAL	156 165 376	155 934 901
Renvois :		
(1) Dettes :		
à plus d'un an	150 000 000,00	150 000 000,00
à moins d'un an	965 208,00	951 858,00
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque :		
(3) Dont emprunts participatifs :		

- COMPTE DE RESULTAT -

5RNP PARIS N° 1 SAS

du 01/01/2024 au 31/12/2024

			N	N-1
Produits d'exploitation	France	Export		
Ventes de marchandises				
Production vendue - biens				
Production vendue - services				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits				
Total des produits d'exploitation I (1)				
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)			72 285	94 454
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux amortiss...			90 356	90 109
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux provisio...				
Dotations d'exploitations sur actif circulant : dotations aux provisi...				
Dotations d'exploitation pour risques et charges : dotations aux prov...				
Autres charges				
Total des charges d'exploitations II (2)			162 641	184 563
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-162 641	-184 563
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée III				
Perte supportée ou bénéfice transféré IV				
Produits Financiers				
Produits financiers de participations (5)			398 228	2 012 929
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobil...			4 138 745	3 839 231
Autres intérêts et produits assimilés (5)				31 657
Reprises sur provisions et transferts de charges			462 754	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			4 999 727	5 883 817

- COMPTE DE RESULTAT -

5RNP PARIS N° 1 SAS

du 01/01/2024 au 31/12/2024

	N	N-1
Charges Financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions		940 867
Intérêts et charges assimilées (6)	4 618 862	4 306 563
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières (VI)	4 618 862	5 247 430
RESULTAT FINANCIER (V) - (VI)	380 865	636 387
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	218 224	451 824
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	218 224	451 824
Renvois:		
(1) dont produits d'exploitation sur exercices antérieurs :		
(2) dont charges d'exploitation sur exercices antérieurs :		
(3) dont crédit-bail mobilier :		
(3) dont crédit-bail immobilier :		
(5) dont produits concernant les entreprises liées :	4 536 973,00	5 852 161,00
(6) dont intérêts concernant les entreprises liées :	1 153,00	1 092,00

ANNEXE COMPTABLE

5RNP PARIS N° 1 SAS

Annexe des Comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

Règles et méthodes comptables

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 156 165 376€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice net comptable de 218 224€.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2024 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, 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.

Titres de participation

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

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

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

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.

Frais d'émission d'emprunts

Conformément à l'article 212-11 du Plan Comptable Général, la société a choisi de répartir sur la durée de l'emprunt les frais d'émission d'emprunt.

Faits caractéristiques de l'exercice

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable :

Aucun évènement significatif n'est à signaler au titre de l'exercice comptable.

Autres éléments significatifs :

Le marché immobilier parisien traverse actuellement une phase difficile. En particulier dans le segment des bureaux, et notamment dans les quartiers de La Défense et de la Péri Défense, l'offre est largement excédentaire, même en ce qui concerne les espaces de bureaux nouvellement construits. Dans le même temps, la demande d'espace de bureaux a diminué au cours des derniers trimestres en raison de l'incertitude persistante quant à l'avenir de l'utilisation des bureaux. Cette situation a incité de nombreuses entreprises à réduire leur surface de bureaux existante ou à retarder la signature de nouveaux baux.

Malgré les difficultés actuelles du marché, la société ne devrait pas être impactée dans la mesure où :

- le preneur du bail à construction a versé au bailleur un dépôt de garantie représentant un montant équivalent à deux années de paiement de loyer indexé ;
- sa stratégie de location a été ajustée en fonction des besoins du marché ;
- une reprise du marché de la location est attendue à l'avenir.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Immobilisations financières :

Immobilisations financières	Valeur brute début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute fin d'exercice
		Réévaluation	Acquisition	Virements	Cessions / Rebuts	
Participations évaluées selon méthode équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres participations	158 161 188	-	1 039 089	1 698 647	-	157 501 630
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts & Autres Immobilisations financières	234	-	-	-	-	234
Total	158 161 422	-	1 039 089	1 698 647	-	157 501 864

Réévaluation libre :

Au cours de l'exercice 2022, les titres de la filiale 5RNP Paris SCI ont été réévalués sur la base de leur valeur réelle, correspondant à l'actif net réévalué de la filiale en fonction de la valeur de marché de l'immeuble détenu, déterminée par rapport à une valeur d'expertise fournie par un évaluateur externe.

Valeur comptable initiale :	72 009 900 €
Nouvelle valeur comptable après réévaluation :	83 745 917 €
Ecart de réévaluation :	11 736 017 €

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

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

Liste des filiales et participations :

	Capital	Autres capitaux propres	Quote-part détenue en %	Chiffres d'affaires HT	Résultat de l'exercice
Filiales détenues à plus de 50 %					
SAS 5RNP PARIS N° 2	10 000	-17 829	100	9 996	1 097
SCI 5RNP PARIS	36 010 000	13 269 217	100	4 455 719	569 217
Participations détenues de 10% à 50 %					

Renseignements globaux sur toutes les filiales :

	Valeur comptable titres détenus (Brute)	Valeur comptable titres détenus (Nette)	Prêts et avances consenties	Cautions	Dividendes encaissés
• Filiales (détenues à + 50 %)	83 755 917	77 571 049	70 178 816		398 228
• Participations (détenues entre 10 et 50 %)					
• Autres filiales françaises					
• Autres filiales étrangères					
• Autres participations françaises					
• Autres participations étrangères					

Le montant de 77 571 049 € porté dans la colonne Valeur comptable Nette inclut la provision pour charges constatée au passif pour 7 714 €.

Actif circulant

Etat des créances :

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à **73 753 781** 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		73 745 713	3 566 897	70 178 816
Prêts		-	-	-
Autres immobilisations financières		234	234	-
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	-	-	-
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
	Divers	-	-	-
Groupe et associés		7 834	7 834	-
Débiteurs divers		-	-	-
Charges constatées d'avance		-	-	-
Totaux		73 753 781	3 574 965	70 178 816
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	1 066 897
	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	-
Total		1 066 897

Dépréciation de l'actif immobilisé :

Les flux s'analysent comme suit :

Dépréciation actif immobilisé		Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Fin d'exercice
			Dépréciation	Dépréciation	
Incorporelles		-	-	-	-
Corporelles		-	-	-	-
Financières	Titres mis en équivalence	-	-	-	-
	Titres de participation	6 638 809	-	461 655	6 177 154
	Autres immo. financières	-	-	-	-
Total		6 638 809	0	461 655	6 177 154
Répartition des dotations et reprises :					
Exploitation					
Financières				461 655	
Exceptionnelles					

Dépréciations des immobilisations

A la clôture de l'exercice, une dépréciation a été constatée sur les titres de participation détenus, dans la mesure où leur valeur d'inventaire, déterminée en fonction de leur valeur d'utilité, estimée par rapport à l'actif net réévalué des filiales compte tenu de la valeur d'expertise de l'immeuble fournie au 31/12/2024, est inférieure à leur valeur comptable.

Capitaux propres

Composition du capital social :

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

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts composant le capital social au début de l'exercice	10 000	1,00
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	10 000	1,00

Tableau de variation des capitaux propres :

Décision de l'assemblée générale du 20/06/2024 :

Variation des fonds propres	Solde à l'ouverture	Affectation du résultat	Autres variations		Solde à la clôture
			Augmentation	Diminution	
Capital Social	10 000				10 000
Prime d'émission	-				-
Ecart de réévaluation	11 736 017				11 736 017
Réserve légale	1 000				1 000
Réserves statutaires, contractuelles	-				-
Réserves réglementées	-				-
Autres réserves	-				-
Report à nouveau	-7 224 610	451 824			-6 772 786
Résultat de l'exercice	451 824	-451 824	218 224		218 224
Provisions réglementées	-				-
Dividende		-			
Total	4 974 231		218 224		5 192 455

Provisions pour risques et charges :**Tableau des provisions :**

	Montant début de l'exercice	Augmentations : dotations	Diminutions : reprises	Montant fin de l'exercice
Litiges	-	-	-	-
Garanties données aux clients	-	-	-	-
Pertes sur marchés à terme	-	-	-	-
Amendes et pénalités	-	-	-	-
Pertes de change	-	-	-	-
Pensions et obligations similaires	-	-	-	-
Pour impôts	-	-	-	-
Renouvellement des immobilisations	-	-	-	-
Gros entretiens et grandes révisions	-	-	-	-
Charges soc. et fisc. sur congés à payer	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	8 813	-	1 099	7 714
Total	8 813	-	1 099	7 714
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières			1 099	
Exceptionnelles				

Dettes

Etat des dettes :

Le total des dettes à la clôture s'élève à **150 965 208** 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	150 856 966	856 966	-	150 000 000
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	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	85 450	85 450	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
T.V.A.	-	-	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	22 791	22 791	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAUX	150 965 208	965 208	-	150 000 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	-			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-			
Dont envers Groupe et associés	-			

Charges à payer :

Charges à Payer :		Montant
Intérêts Courus	Emprunts et Dettes	856 966
	Dettes participations Groupes	-
	Dettes participations Hors Groupe	-
	Dettes sociétés en participation	-
	Fournisseurs	-
	Associés	2 788
	Banques	-
	Concours bancaires courants	-
Autres Charges	Factures à recevoir	85 450
	Remise Rabais Ristournes, Avoir à établir	-
	Participations des salariés	-
	Personnel	-
	Organismes Sociaux	-
	Autres charges fiscales	-
	Divers	-
Total		945 204

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 : 2 400 euros.

Résultat et impôts sur les bénéfices :

Accroissements et allègements de la dette future d’impôt

	Montant
Accroissements de la dette future d’impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d’autres éléments	
A. Total des bases concourant à augmenter la dette future	
Allègements de la dette future d’impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l’exercice	7 714
Liés à d’autres éléments	
Dépréciation des titres de participation réévalués en sursis d’imposition	6 177 154
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	2 775 021
C. Déficits reportables	2 775 021
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la créance future	2 239 972
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé aux taux de 25%	

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés valorisé à 25 %, fait ressortir une créance future d'un montant de 2 239 972 euros. Ce montant a été calculé sans prendre en compte la contribution sociale sur les bénéfices, ni l'impact d'un plafonnement dans l'imputation des déficits reportables. En outre il ne comprend pas l'impôt futur qui serait généré en cas de cession des titres de la filiale 5RNP Paris SCI (cf. commentaires ci-dessous).

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

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

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

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture :

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

Engagements financiers :

Engagements donnés :

Sûretés réelles mobilières

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

a. Nantissement de parts

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

b. Nantissement de créances de fruits et produits

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

c. Nantissement de créances de prêt intra-groupe

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

d. Nantissement des comptes bancaires

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

Autres engagements :

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

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

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 N°1 SAS
4, rue de Marivaux
75002 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 5RNP PARIS N°1 SAS » relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 les autres éléments significatifs relatifs à l'évolution du marché immobilier (page 11).

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

La note de l'annexe dédiée aux titres de participation (page 10) expose les modalités d'évaluation des titres de participation.

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

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de 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 20 juin 2025
SAS Fi.Solutions
Représentée par Jörg SCHUMACHER

Signé par :

Jörg Schumacher

1121F95C5801420...