FORSTONE

SAS PHOENIX 11 BERANGER - Comptes annuels 2024

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

SAS PHOENIX 11 BERANGER

34 BOULEVARD DES ITALIENS
75009 PARIS

SIREN : 915.054.613

Statut juridique : SAS

Certifiés conformes

FORSTONE

SIREN : 841565021

46 RUE DE LAGNY, 93100 MONTREUIL

Bilan actif

		31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. Prov.	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, ...				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel, ...				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations corporelles en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
	Participations	1 600 000	121 193	1 478 807	1 373 444
	Créances rattachées à des participations	1 547 163		1 547 163	2 563 301
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	118		118	118
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)	**3 147 280**	**121 193**	**3 026 087**	**3 936 862**
ACTIF CIRCULANT	**STOCKS ET EN-COURS**				
	Matières premières				
	En-cours de production				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CRÉANCES				
	Créances clients et comptes rattachés				
	Autres créances				
	Capital souscrit appelé non versé				
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
	Actions propres				
	Autres titres et instruments de trésorerie	1 163 997		1 163 997	
	DISPONIBILITÉS	955		955	8 374
	CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	33 167		33 167	33 205
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)	**1 198 119**		**1 198 119**	**41 579**
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Écarts de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)		**4 345 399**	**121 193**	**4 224 206**	**3 978 441**

Bilan passif

		31/12/2024	31/12/2023
		Net	Net
CAPITAUX PROPRES	Capital	4 450 100	4 450 100
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	RÉSERVES		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Réserves indisponibles		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-473 802	-313 816
	Résultat de l'exercice	179 741	-159 985
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**4 156 039**	**3 976 298**
AUTRES F.P.	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
PROV.	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
	Emprunts et dettes financières diverses	66 157	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 010	2 143
	Dettes fiscales et sociales		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Produits constatés d'avance		
	TOTAL DETTES (III)	**68 167**	**2 143**
	Écarts de conversion passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I+I BIS+II+III+IV)		**4 224 206**	**3 978 441**

Compte de résultat

		31/12/2024	31/12/2023
		Net	Net
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises		
	Production vendue de biens		
	Production vendue de services		
	MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES		
	Production stockée		
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
	Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		
	Autres produits	172	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	**172**	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises		
	Variation des stocks de marchandises		
	Achats de matière première et autres approvisionnements		
	Variation des stocks		
	Autres achats et charges externes	64 949	64 667
	Impôts, taxes, et versements assimilés		
	Salaires et traitements		
	Charges sociales		
	Dotations aux amortissements et aux provisions		
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements		226 556
	Sur actif circulant : dotation aux provisions		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		
	Autres charges		
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	**64 949**	**291 223**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		**-64 777**	**-291 223**
QUOTES-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
PRODUITS FINANCIERS	De participations	140 311	131 238
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	105 363	
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	**245 675**	**131 238**
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations aux amortissements et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées	1 157	
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	**1 157**	
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)		**244 517**	**131 238**

		31/12/2024	31/12/2023
		Net	Net
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)	**179 741**	**-159 985**
PRODUITS EXCEPTION.	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		
CHARGES EXCEPTION.	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Dotations aux amortissements et aux provisions		
	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
	TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	**245 847**	**131 238**
	TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**66 106**	**291 223**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		**179 741**	**-159 985**

Préambule

Introduction à l'annexe

L'exercice fiscal clos le 31/12/2024 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2023 à 31/12/2023.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 4 224 205,92 €.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 179 740,52 €.

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

Principes et méthodes comptables

Liste des méthodes

Immobilisations financières et valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, hors frais accessoires. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.
Lorsque la valeur d'inventaire, déterminée par l'Actif Net Réévalué des participations détenues, est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constatée. Cette provision correspond à la différence entre la valeur brute et l'Actif Net Réévalué.
Au 31 décembre 2024 , une provision pour dépréciation des titres immobilisés a été comptabilisé pour un montant de 121 192,98 euros

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu. Les provisions pour dépréciations éventuelles sont déterminées par comparaison entre la valeur d'acquisition et la valeur probable de réalisation.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque sont enregistrées à leur valeur nominale.

Événements significatifs

Evénements post-clôture

Sans impact :
Aucun événement significatif postérieur à la clôture pouvant remettre en cause la sincérité des comptes n'est intervenu.

Autres informations significatives

Aucun évènement significatif n'est intervenu au cours de cet exercice.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2024, le secteur immobilier continue d'évoluer dans un contexte macroéconomique incertain, marqué par des taux d'intérêt élevés, une inflation persistante et des tensions géopolitiques. La hausse des coûts de construction et d'exploitation, ainsi que le ralentissement des transactions, pèsent sur la valorisation des actifs et la liquidité du marché. Par ailleurs, les exigences croissantes en matière de performance énergétique et les évolutions réglementaires nécessitent des adaptations susceptibles d'impacter les rendements.
L'évolution de la situation macroéconomique fera l'objet d'un suivi attentif au cours de l'exercice 2025, bien qu'il soit difficile d'anticiper avec précision ses impacts à moyen ou long terme sur le Fonds.
Bien que l'impact direct sur la société soit limité, la direction reste vigilante face aux effets indirects et estime pouvoir poursuivre ses activités sans difficulté majeure.

Postes du bilan et du compte de résultat

Informations relatives à l'actif

Mouvements des postes d'immobilisations

Rubriques	Valeur brute au début d'exercice (A)	Augmentations (B)	Diminutions (C)	Valeur brute à la clôture d'exercice (D)
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelo...				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel e...				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	1 600 000			1 600 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	2 563 418		1 016 138	1 547 280

(A) Solde des comptes au dernier jour de l'exercice N-1
(B) Valeurs inscrites au débit des comptes d'immobilisations sur l'exercice
(C) Valeurs inscrites au crédit des comptes d'immobilisations sur l'exercice
(D) Solde des comptes à la date de la plaquette

Amortissements et dépréciations

Rubriques	Valeur brute au début d'exercice (A)	Augmentations (B)	Diminutions (C)	Valeur brute à la clôture d'exercice (D)
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelo...				
Fonds commercial				
Autres				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel e...				
Autres				
Immobilisations financières				
Participations	226 556		105 363	121 193
Prêts				
Autres				

(A) Solde des comptes au dernier jour de l'exercice précédent
(B) Valeurs inscrites au crédit des comptes d'immobilisations sur l'exercice
(C) Valeurs inscrites au débit des comptes d'immobilisations sur l'exercice
(D) Solde des comptes à la date de clôture de l'exercice

Précisions sur certains éléments de l'actif immobilisé

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.
Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Rubriques	Montant incorporé au cours de l'exercice

Tableau des filiales et des participations

Rubriques	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur BRUTE des titres détenus	Valeur NETTE des titres détenus
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus.					
SNC BERANGER	1 520 004	-2 152 254	11	1 600 000	1 478 807
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations.					
a. Filiales Françaises (ensemble)					
b. Filiales étrangères (ensemble)					
a. Dans des sociétés Françaises (e...					
b. Dans des sociétés étrangères (...					
TOTAL	1 520 004	-2 152 254	11	1 600 000	1 478 807

Rubriques	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultats (Bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus.					
SNC BERANGER	1 526 520		576 603	1 000 954	
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations.					
a. Filiales Françaises (ensemble)					
b. Filiales étrangères (ensemble)					
a. Dans des sociétés Françaises (e...					
b. Dans des sociétés étrangères (...					
TOTAL	**1 526 520**		**576 603**	**1 000 954**	

Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.
Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.
Au 31 décembre, une dépréciation de 121 192,98 € a été comptabilisée.

État des échéances à la clôture de l'exercice

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Créances rattachées à des partici...	1 547 163	20 642	1 526 520	
Prêts				
Autres immo. financières	118	118		
Clients douteux				
Autres créances clients				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres org. soci...				
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA				
Autres impôts				
Divers				
Groupes et associés				
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	33 167	33 167		
TOTAL	**1 580 447**	**53 927**	**1 526 520**	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Rembours. obtenus en cours d'exe...				
Prêts et avances consentis aux as...				

Les créances rattachés à des participations de 1 547 162,71 concerne l'avance en compte courant et les intérêts courus pour le prêt consenti à la SNC 11 Béranger réparti de la manière suivante :
- Compte courant : 1 526 520,30 €
- Intérêts courus : 20 642.41 €

État des charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	Montant	Commentaire
CCA STEPLING 20/07/24-19/07/25	33 167	
TOTAL	**33 167**	

Les charges constatées d'avance concernent un contrat d'assistance.

Précisions sur certains postes d'actif

Le poste "Autres titres et instruments de trésorerie" correspond à des SICAV.

Informations relatives au passif

Variation du capital

Capital social	Nombres d'actions ou parts sociales	Valeur nominale
Titres en début d'exercice	4 450 100	1
Titres émis		
Titres remboursés ou annulés		
Titres en fin d'exercice	4 450 100	1

Le capital de la SAS PHOENIX 11 BERANGER est détenu intégralement par la FPCI PHOENIX 3 pour une valeur nominale de un euro pour 4 450 100 titres soit 4 450 100 euros de capital.

Capitaux propres

Rubriques	Début d'exercice	Augmentation	Réduction	Affectation du résultat	Fin d'exercice
Capital	4 450 100				4 450 100
Fonds fiduciaires					
Primes liées au capital social					
Écarts de réévaluation					
Réserve légale					
Autres réserves					
Capital souscrit non versé					
Report à nouveau créditeur					
Report à nouveau débiteur	-313 816			-159 985	-473 802
Dividendes					
Résultat de l'exercice	-159 985	179 741		159 985	179 741
TOTAL	**3 976 298**	**179 741**			**4 156 039**

Précisions sur les dettes

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes aux établissem...				
Emprunts et dettes financières div...				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 010	2 010		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et autres org. soci...				
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et com...				
Groupe et associés	66 157	1 157	65 000	
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	**68 167**	**3 167**	**65 000**	
Emprunts souscrits en cours d'exe...				
Emprunts remboursés en cours d'e...				
Montant des emprunts et dettes c...				

Informations relatives au compte de résultat

État des charges à payer et des produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant	Commentaire
Créances rattachées à des partici...	20 642	
TOTAL	**20 642**	

Charges à payer	Montant	Commentaire
Intérêts courus PHOENIX 3	1 157	
TOTAL	**1 157**	

Les créances rattachés à des participations correspondent à des intérêts courus.
Les dettes fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures non parvenues
et une dette fournisseur.

SAS PHOENIX 11 BERANGER

Société par actions simplifiée
au capital de 4.450.100 euros
Siège social : 34, Boulevard des Italiens, 75009 Paris

915 054 613 RCS Paris

ACTE CONSTATANT LES DECISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

ASSEMBLEE GENERALE DU 30 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq,

Le 30 juin,

Au siège social,

La société SAS PHOENIX 11 BERANGER, Société de gestion de fonds, ayant son siège 34, boulevard des Italiens, 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'identification unique 915 054 613 RCS Paris, représentée par son Président, la société ETERNAM (538 184 128 RCS Paris), elle-même représentée par Monsieur Jonathan Donio, dûment habilité.

L'associé unique FPCI Phoenix Club Invest 3, propriétaire de la totalité des 4 450 100 actions composant le capital de la société SAS PHOEIX 11 BERANGER, désignée en tête des présentes (ci-après : la "**Société**"),

A pris les décisions suivantes ci-après portant sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport de gestion du Président ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 ;
- Affectation du résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 ;
- Mention des conventions visées à l'article L.227-10 du code de commerce ;
- Pouvoirs en vue des formalités légales.

PREMIERE DECISION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024)

L'Associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024,

Approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés, faisant apparaître un bénéfice comptable de 179 741 euros ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports ;

Donne en conséquence au Président quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice ;

Et constate qu'aucune dépense et charge, visées aux articles 39-4 et 39-5 du Code général des impôts, non déductible du résultat fiscal n'a été exposée au cours de l'exercice.

DEUXIEME DECISION

(Affectation du résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2024)

L'Associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024,

Approuve la proposition de répartition des résultats qui lui a été présentée ;

Décide d'affecter le bénéfice de l'exercice social clos le 31 décembre 2024, s'élevant à 179 740,52 euros, au compte de "Report A Nouveau", dont le solde débiteur s'élèvera à 294 061,17 euros.

Et prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code général des impôts, que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes depuis sa constitution.

TROISIEME DECISION

(Mention des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce)

L'Associé unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président,

Prend acte qu'aucune convention visée à l'article L.227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

QUATRIEME DECISION

(Pouvoirs en vue des formalités légales)

L'Associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président,

Donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

* *
*

De tout ce que dessus, il a été établi le présent acte qui a été signé, après lecture, par l'Associé unique.

FPCI Phoenix Club Invest 3,
Représenté par son Président, la société ETERNAM,
Elle-même représentée par Jonathan Donio, dûment habilité.