

**11 BERANGER SNC**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**



## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux associés  
**11 BERANGER SNC**  
79 Boulevard Malesherbes  
75008 PARIS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 11 BERANGER SNC 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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

### **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.

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.

#### Estimations comptables

Les notes « stocks » et « Dépréciation des actifs » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des stocks, ainsi que leurs modalités de dépréciation.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

### **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 de gestion 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 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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

## **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 la société 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.

En application de la loi, nous vous signalons que nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans les délais réglementaires compte tenu du délai d'obtention et d'exploitation de certains éléments nécessaires à la finalisation de nos travaux.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 juin 2025

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



**Mathilde HAUSWIRTH** -06-2025 | 10:11 CEST

Mathilde Hauswirth

## Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
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				
Constructions				
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	348 000		348 000	
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>348 000</b>		<b>348 000</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	113 877 222	523 190	113 354 032	97 899 070
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	659 575	35 355	624 220	70 745
Autres créances	694 012		694 012	592 941
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	7 862 245		7 862 245	2 246 311
Charges constatées d'avance (3)	190 336		190 336	34 826
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>123 283 391</b>	<b>558 545</b>	<b>122 724 846</b>	<b>100 843 893</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				658 575
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>123 631 391</b>	<b>558 545</b>	<b>123 072 846</b>	<b>101 502 467</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)			33 733	33 583

## Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	1 520 004	1 520 004
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	13 680 000	13 680 000
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-2 152 254	-230 657
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>883 171</b>	<b>-1 921 597</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>13 930 921</b>	<b>13 047 750</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)		63 080 183
Emprunts et dettes financières diverses (3)	14 156 424	23 720 628
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	91 917 387	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 257 674	1 634 050
Dettes fiscales et sociales	229 231	19 203
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	639	654
Produits constatés d'avance	580 570	
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>109 141 926</b>	<b>88 454 717</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>123 072 846</b>	<b>101 502 467</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	13 904 750	84 637 756
(1) Dont à moins d'un an (a)	3 319 657	3 816 829
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

## Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				40 000
Production vendue (services)	576 603		576 603	35 572
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>576 603</b>		<b>576 603</b>	<b>75 572</b>
Production stockée			11 748 481	6 816 524
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			1 291 027	
Autres produits			1	3
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>13 616 112</b>	<b>6 892 099</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			2 415 455	210 107
Variations de stock			-2 415 455	-210 107
Autres achats et charges externes (a)			7 360 604	2 249 244
Impôts, taxes et versements assimilés			394 745	188 309
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			658 575	423 950
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				1 637 562
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			4	2
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>8 413 927</b>	<b>4 499 067</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>5 202 185</b>	<b>2 393 033</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)			2 530 947	1 604 735
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>2 530 947</b>	<b>1 604 735</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			6 825 070	5 780 865
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>6 825 070</b>	<b>5 780 865</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-4 294 123</b>	<b>-4 176 130</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>908 061</b>	<b>-1 783 097</b>

## Compte de résultat (suite)

	31/12/2024	31/12/2023
<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	9 073	138 500
Sur opérations en capital	15 817	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>24 890</b>	<b>138 500</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-24 890</b>	<b>-138 500</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>16 147 059</b>	<b>8 496 835</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>15 263 888</b>	<b>10 418 432</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>883 171</b>	<b>-1 921 597</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		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	1 312 114	1 245 865



**Faits caractéristiques****Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable**

---

**Situation de la construction :**

Les travaux ont commencé au début de l'exercice 2024 et seront finalisés au cours de l'exercice 2025.

**Financement :**

Au cours de l'exercice et suite à la cession de l'actif 11 Béranger, la société a procédé au remboursement anticipé le 27/11/2024 des tranches d'emprunt suivantes :

- Emprunt tranche acquisition (58,5M€) : La société a remboursé l'intégralité de l'en-cours pour un montant de 58,5 M€.
- Empt tranche dev phase 1 (3,2M€) : La société a remboursé l'intégralité de l'en-cours pour un montant de 2,7 M€.
- Emprunt tranche financement (6M€) : La société a remboursé l'intégralité de l'en-cours pour un montant de 4,9M€.

Par ailleurs, la société a procédé au remboursement intégral au cours de l'exercice de l'en-cours de l'emprunt tranche TVA travaux (1M€), pour un montant de 377K€.

**Vente en l'état future d'achèvement :**

La société 11 BERANGER SNC a cédé la pleine propriété des actifs immobiliers situés au 11 rue Béranger à la société CARTIER JOAILLERIE INTERNATIONAL SAS.

Le prix de vente a été fixé à 126 782 603 € hors taxe, et la transaction a été approuvée par toutes les parties. À ce montant s'ajoute la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur de 20 %, soit un montant de 25 356 520 €.

Le prix total s'établit ainsi à 152 139 123 €, un premier acompte de 91 917 387 € a été versé à la date de signature de l'acte de vente, soit le 27/11/2024, et a été comptabilisé au compte 419100.

**Dépréciation de la construction :**

La construction a été dépréciée à hauteur de 523 189,94 € compte tenu du test de dépréciation réalisé sur la base de la valeur de la promesse ajusté des Capex restant à décaisser.

**Protocole transactionnel :**

La société a signé un protocole transactionnel en 2024 avec la présidente du conseil syndical de la Copropriété.

Ce protocole est le résultat d'une concessions reciproques entre 11 Béranger SNC et la présidente du conseil syndical de copropriété, au titre des conditions dans lesquelles la modification de l'organisation juridique ainsi que le "Projet" (PCM5) aurait privé la chance à la présidente de répondre à des appels d'offre.

11 Béranger SNC consent à régler la somme de 9K€ (HT) à titre d'indemnité transactionnelle forfaitaire et définitive ainsi que la remise du lot de de copropriété n°273 dont le prix de vente est fixé à la somme de 25K€ (HT).

Dans le cadre des accords conclus avec la société 11 Béranger SNC, la présidente du conseil syndical de copropriété a accepté de renoncer définitivement à toute action ou requête d'indemnisation future concernant le dénomé "Projet".

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SNC 11 BERANGER

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 123 072 846 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 883 171 Euro.

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

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 31/12/2024 par les dirigeants de l'entreprise.

### 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 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

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 Euro.

### Stocks

---

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les stocks sont évalués suivant la méthode du premier entré, premier sorti. Pour des raisons pratiques et sauf écart significatif, le dernier prix d'achat connu a été retenu.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est prise en compte lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

### Dépréciation des Actifs

---

L'évaluation de l'actif de la société pour l'année en question s'est basée sur le contrat de cession de l'actif (11/2024) 11 rue Béranger, ce qui peut entraîner une dépréciation des stocks conformément aux procédures comptables en vigueur. En effet, si la valeur d'inventaire calculée par la société selon la valeur définie dans la cession, ajustée des CAPEX restant à décaisser, est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation des stocks pourrait être constatée.

Au 31 Décembre 2024, une dépréciation sur la construction a été comptabilisée pour un montant de 523 189€.

**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.

**Frais d'émission des emprunts**

---

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

**Produits et charges exceptionnels**

---

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

**Contrats à long terme**

---

Les contrats à long terme sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement.

La méthode à l'achèvement consiste à comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat au terme de l'opération. En cours d'opération, qu'il s'agisse de prestations de services ou de productions de biens, les travaux en cours sont constatés à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées.

**Instruments financiers et dérivés**

---

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture du risque de taux d'intérêt.

Les primes de CAP sont étalées sur la durée de l'emprunt couvert.

Compte tenu du remboursement anticipé de l'emprunt, la prime de CAP a fait l'objet d'un amortissement intégral sur l'exercice à hauteur de 353 728€.

## Notes sur le bilan

**Actif circulant****Stocks**

	Montant
Terrain	76 128 652
Constructions - Gros oeuvres	16 914 942
Constructions - Travaux	9 139 318
Côut financiers	4 307 173
Intérêts d'emprunt & CC	7 206 010
Parking	181 127
<b>TOTAL</b>	<b>113 877 222</b>

**Etat des créances**

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 891 924 Euro 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	348 000		348 000
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	659 575	659 575	
Autres	694 012	660 279	33 733
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	190 336	190 336	
<b>Total</b>	<b>1 891 924</b>	<b>1 510 191</b>	<b>381 733</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

## Notes sur le bilan

**Dépréciation des actifs**

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks	1 814 217		1 291 027	523 190
Créances et Valeurs mobilières	35 355			35 355
<b>Total</b>	<b>1 849 572</b>		<b>1 291 027</b>	<b>558 545</b>
<b>Répartition des dotations et reprises :</b>				
Exploitation			1 291 027	
Financières				
Exceptionnelles				

**Dépréciation des stocks**

Les stocks font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 523 190 Euro.

	Montant
Dépréciation sur en cours de production	523 190
<b>TOTAL</b>	<b>523 190</b>

**Dépréciation des créances**

Les créances font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 35 355 Euro.

## Notes sur le bilan

**Capitaux propres****Composition du capital social**

Capital social d'un montant de 1 520 004,00 Euro décomposé en 1 520 004 titres d'une valeur nominale de 1,00 Euro.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	1 520 004	1,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	1 520 004	1,00

**Liste des propriétaires du capital**

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
<b>I. PERSONNES MORALES</b>		
SAS MPUR BERANGER 75008 PARIS	50,00	760 004,00
SAS SAS 11 BERANGER 75009 PARIS 09	39,47	600 000,00
SAS SAS PHOENIX 11 BERANGER 75009 PARIS 09	10,52	160 000,00
<b>II. PERSONNES PHYSIQUES</b>		

**Affectation du résultat**

Décision de l'assemblée générale du 30/06/2024.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-230 657
Résultat de l'exercice précédent	-1 921 597
Prélèvements sur les réserves	
<b>Total des origines</b>	<b>-2 152 254</b>
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-2 152 254
<b>Total des affectations</b>	<b>-2 152 254</b>

## Notes sur le bilan

**Tableau de variation des capitaux propres**

	Solde au 01/01/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2024
Capital	1 520 004				1 520 004
Primes d'émission	13 680 000				13 680 000
Report à Nouveau	-230 657	-1 921 597	-1 921 597		-2 152 254
Résultat de l'exercice	-1 921 597	1 921 597	883 171	-1 921 597	883 171
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>13 047 750</b>		<b>-1 038 426</b>	<b>-1 921 597</b>	<b>13 930 921</b>

**Dettes****Etat des dettes**

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 17 224 406 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
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 (*) (**)	61 342	61 342		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 257 674	2 257 674		
Dettes fiscales et sociales	229 231	229 231		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	14 095 589	190 840	13 904 750	
Produits constatés d'avance	580 570	580 570		
<b>Total</b>	<b>17 224 406</b>	<b>3 319 657</b>	<b>13 904 750</b>	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 208 882			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	64 289 065			
(**) Dont envers les associés	14 095 082			

## Notes sur le bilan

**Charges à payer**

	<b>Montant</b>
Fournisseurs - fact. non parvenues	47 588
Icne - tranche travaux phase 1	400
Icne - tranche tva /trvx	578
Icne - tranche financement	781
Intérêts courus - mpur	92 281
Intérêts courus - 11 beranger sas	77 409
Intérêts courus - phoenix	20 642
Etat - autres charges à payer	117 783
<b>Total</b>	<b>357 461</b>

**Comptes de régularisation****Charges constatées d'avance**

	<b>Charges d'exploitation</b>	<b>Charges Financières</b>	<b>Charges Exceptionnelles</b>
Charges constatées d'avance	190 336		
<b>Total</b>	<b>190 336</b>		

**Produits constatés d'avance**

	<b>Produits d'exploitation</b>	<b>Produits Financiers</b>	<b>Produits Exceptionnels</b>
Modification travaux FTM Cartier	580 570		
<b>Total</b>	<b>580 570</b>		

## Notes sur le compte de résultat

**Chiffre d'affaires****Répartition par secteur d'activité**

Secteur d'activité	31/12/2024
Refacturation de charges	205 955
Ventes places exposition	370 649
<b>TOTAL</b>	<b>576 603</b>

**Répartition par marché géographique**

	31/12/2024
France	576 603
<b>TOTAL</b>	<b>576 603</b>

**Charges et produits d'exploitation et financiers****Rémunération du commissaire aux comptes****Commissaire aux comptes Titulaire**

Honoraire de certification des comptes : 11 168 Euro

Honoraire des autres services : 0 Euro

## Notes sur le compte de résultat

**Résultat financier**

	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	2 530 947	1 604 735
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>2 530 947</b>	<b>1 604 735</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	6 825 070	5 780 865
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières</b>	<b>6 825 070</b>	<b>5 780 865</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-4 294 123</b>	<b>-4 176 130</b>

Les charges financières comprennent les coûts d'emprunt, les intérêts et les produits financiers relatifs aux instruments de couverture.  
L'ensemble de ces coûts sont incorporés aux coûts du stock.

**Autres informations****Evènements postérieurs à la clôture**

---

Aucun événement postérieur à la clôture n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement des comptes annuels.

**Engagements financiers**

---

***Engagements donnés***

La SNC s'est engagé à remettre les certificats de calcul des ratios financiers à chaque clôture.

Les ratios LTC et LTV ne sont pas applicables à la clôture 2024, les fonds empruntés ont été remboursés sur l'exercice.

***Engagements reçus***

La société n'a pas d'engagements reçus au 31/12/2024.

## Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 0EE325E9-BB2F-48DB-ACCD-39988F00B6BA

État: Complétée

Objet: PwC Signature : RCAC\_11 BERANGER SNC\_31.12.2024.pdf

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 21

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

Paraphe: 0

Severine HADDAD

Signature dirigée: Activé

63 Rue de Villiers

Horodatage de l'enveloppe: Désactivé

Neuilly sur Seine, Neuilly sur Seine 92208

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

severine.haddad@pwc.com

Adresse IP: 81.252.45.68

## Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Severine HADDAD

Emplacement: DocuSign

19/06/2025 09:56:08

severine.haddad@pwc.com

## Événements de signataire

## Signature

## Horodatage

Mathilde HAUSWIRTH

mathilde.hauswirth@pwc.com

Partner

PricewaterhouseCoopers Audit

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Certificat numérique

### Détails du fournisseur de signature:

Type de signature: DocuSign Protect & Sign  
(Client ID: DDE5E85D-4085-40B6-8785-DA3CCD16D81E)

Émetteur de la signature: DocuSign Cloud Signing CA - S11

Authentification: SMS (+33 6 83 96 74 36)

### Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

**Mathilde HAUSWIRTH**

Envoyée: 19/06/2025 10:00:48

Consultée: 19/06/2025 10:11:16

Signée: 19/06/2025 10:11:34

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 104.28.86.9

Localisation du fournisseur de signature: https://ps-w

s.dsfc.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/

tsp/sign

## Événements de signataire en personne Signature

## Horodatage

### Événements de livraison à l'éditeur

### État

### Horodatage

### Événements de livraison à l'agent

### État

### Horodatage

### Événements de livraison intermédiaire État

### Horodatage

### Événements de livraison certifiée

### État

### Horodatage

### Événements de copie carbone

### État

### Horodatage

Marie-Lou Aupoix

marie-lou.aupoix@pwc.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Certificat numérique

### Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

**Copié**

Envoyée: 19/06/2025 10:11:35

Consultée: 19/06/2025 10:36:29

## Événements de témoins

## Signature

## Horodatage

## Événements notariaux

## Signature

## Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	19/06/2025 10:00:48
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	19/06/2025 10:11:16
Signature complétée	Sécurité vérifiée	19/06/2025 10:11:34
Complétée	Sécurité vérifiée	19/06/2025 10:11:35

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------

**11 BÉRANGER SNC**

Société en nom collectif au capital de 1 520 004 euros  
Siège social : 79 Boulevard Malesherbes, 75008 Paris  
914 804 729 R.C.S. Paris

(La « Société »)

**COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DECEMBRE 2024**

**BILAN**

**COMPTE DE RÉSULTAT**

**ANNEXE**

*Certifiés conformes*

DocuSigned by:

*Philippe BIDAUD*

1934E42F663449F...

**Le Cogérant**

Monsieur Philippe Bidaud

DocuSigned by:

*Jean-Charles Equoy*

9E2C0B171ADA4B0...

**Le Cogérant**

Monsieur Jean-Charles Equoy

## Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
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				
Constructions				
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	348 000		348 000	
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>348 000</b>		<b>348 000</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	113 877 222	523 190	113 354 032	97 899 070
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	659 575	35 355	624 220	70 745
Autres créances	694 012		694 012	592 941
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	7 862 245		7 862 245	2 246 311
Charges constatées d'avance (3)	190 336		190 336	34 826
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>123 283 391</b>	<b>558 545</b>	<b>122 724 846</b>	<b>100 843 893</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				658 575
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>123 631 391</b>	<b>558 545</b>	<b>123 072 846</b>	<b>101 502 467</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)			33 733	33 583

## Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	1 520 004	1 520 004
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	13 680 000	13 680 000
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-2 152 254	-230 657
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>883 171</b>	<b>-1 921 597</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>13 930 921</b>	<b>13 047 750</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)		63 080 183
Emprunts et dettes financières diverses (3)	14 156 424	23 720 628
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	91 917 387	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 257 674	1 634 050
Dettes fiscales et sociales	229 231	19 203
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	639	654
Produits constatés d'avance	580 570	
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>109 141 926</b>	<b>88 454 717</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>123 072 846</b>	<b>101 502 467</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	13 904 750	84 637 756
(1) Dont à moins d'un an (a)	3 319 657	3 816 829
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

## Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				40 000
Production vendue (services)	576 603		576 603	35 572
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>576 603</b>		<b>576 603</b>	<b>75 572</b>
Production stockée			11 748 481	6 816 524
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			1 291 027	
Autres produits			1	3
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>13 616 112</b>	<b>6 892 099</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			2 415 455	210 107
Variations de stock			-2 415 455	-210 107
Autres achats et charges externes (a)			7 360 604	2 249 244
Impôts, taxes et versements assimilés			394 745	188 309
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			658 575	423 950
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				1 637 562
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			4	2
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>8 413 927</b>	<b>4 499 067</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>5 202 185</b>	<b>2 393 033</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
<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)			2 530 947	1 604 735
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>2 530 947</b>	<b>1 604 735</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			6 825 070	5 780 865
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>6 825 070</b>	<b>5 780 865</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-4 294 123</b>	<b>-4 176 130</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>908 061</b>	<b>-1 783 097</b>

## Compte de résultat (suite)

	31/12/2024	31/12/2023
<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	9 073	138 500
Sur opérations en capital	15 817	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>24 890</b>	<b>138 500</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-24 890</b>	<b>-138 500</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>16 147 059</b>	<b>8 496 835</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>15 263 888</b>	<b>10 418 432</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>883 171</b>	<b>-1 921 597</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		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	1 312 114	1 245 865



**Faits caractéristiques****Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable**

---

**Situation de la construction :**

Les travaux ont commencé au début de l'exercice 2024 et seront finalisés au cours de l'exercice 2025.

**Financement :**

Au cours de l'exercice et suite à la cession de l'actif 11 Béranger, la société a procédé au remboursement anticipé le 27/11/2024 des tranches d'emprunt suivantes :

- Emprunt tranche acquisition (58,5M€) : La société a remboursé l'intégralité de l'en-cours pour un montant de 58,5 M€.
- Empt tranche dev phase 1 (3,2M€) : La société a remboursé l'intégralité de l'en-cours pour un montant de 2,7 M€.
- Emprunt tranche financement (6M€) : La société a remboursé l'intégralité de l'en-cours pour un montant de 4,9M€.

Par ailleurs, la société a procédé au remboursement intégral au cours de l'exercice de l'en-cours de l'emprunt tranche TVA travaux (1M€), pour un montant de 377K€.

**Vente en l'état future d'achèvement :**

La société 11 BERANGER SNC a cédé la pleine propriété des actifs immobiliers situés au 11 rue Béranger à la société CARTIER JOAILLERIE INTERNATIONAL SAS.

Le prix de vente a été fixé à 126 782 603 € hors taxe, et la transaction a été approuvée par toutes les parties. À ce montant s'ajoute la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur de 20 %, soit un montant de 25 356 520 €.

Le prix total s'établit ainsi à 152 139 123 €, un premier acompte de 91 917 387 € a été versé à la date de signature de l'acte de vente, soit le 27/11/2024, et a été comptabilisé au compte 419100.

**Dépréciation de la construction :**

La construction a été dépréciée à hauteur de 523 189,94 € compte tenu du test de dépréciation réalisé sur la base de la valeur de la promesse ajusté des Capex restant à décaisser.

**Protocole transactionnel :**

La société a signé un protocole transactionnel en 2024 avec la présidente du conseil syndical de la Copropriété.

Ce protocole est le résultat d'une concessions reciproques entre 11 Béranger SNC et la présidente du conseil syndical de copropriété, au titre des conditions dans lesquelles la modification de l'organisation juridique ainsi que le "Projet" (PCM5) aurait privé la chance à la présidente de répondre à des appels d'offre.

11 Béranger SNC consent à régler la somme de 9K€ (HT) à titre d'indemnité transactionnelle forfaitaire et définitive ainsi que la remise du lot de de copropriété n°273 dont le prix de vente est fixé à la somme de 25K€ (HT).

Dans le cadre des accords conclus avec la société 11 Béranger SNC, la présidente du conseil syndical de copropriété a accepté de renoncer définitivement à toute action ou requête d'indemnisation future concernant le dénomé "Projet".

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SNC 11 BERANGER

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 123 072 846 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un bénéfice de 883 171 Euro.

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

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 31/12/2024 par les dirigeants de l'entreprise.

### 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 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

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 Euro.

### Stocks

---

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les stocks sont évalués suivant la méthode du premier entré, premier sorti. Pour des raisons pratiques et sauf écart significatif, le dernier prix d'achat connu a été retenu.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est prise en compte lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

### Dépréciation des Actifs

---

L'évaluation de l'actif de la société pour l'année en question s'est basée sur le contrat de cession de l'actif (11/2024) 11 rue Béranger, ce qui peut entraîner une dépréciation des stocks conformément aux procédures comptables en vigueur. En effet, si la valeur d'inventaire calculée par la société selon la valeur définie dans la cession, ajustée des CAPEX restant à décaisser, est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation des stocks pourrait être constatée.

Au 31 Décembre 2024, une dépréciation sur la construction a été comptabilisée pour un montant de 523 189€.

## 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.

### **Frais d'émission des emprunts**

---

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

### **Produits et charges exceptionnels**

---

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

### **Contrats à long terme**

---

Les contrats à long terme sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement.

La méthode à l'achèvement consiste à comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat au terme de l'opération. En cours d'opération, qu'il s'agisse de prestations de services ou de productions de biens, les travaux en cours sont constatés à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées.

### **Instruments financiers et dérivés**

---

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture du risque de taux d'intérêt.

Les primes de CAP sont étalées sur la durée de l'emprunt couvert.

Compte tenu du remboursement anticipé de l'emprunt, la prime de CAP a fait l'objet d'un amortissement intégral sur l'exercice à hauteur de 353 728€.

## Notes sur le bilan

**Actif circulant****Stocks**

	Montant
Terrain	76 128 652
Constructions - Gros oeuvres	16 914 942
Constructions - Travaux	9 139 318
Côté financiers	4 307 173
Intérêts d'emprunt & CC	7 206 010
Parking	181 127
<b>TOTAL</b>	<b>113 877 222</b>

**Etat des créances**

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 891 924 Euro 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	348 000		348 000
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	659 575	659 575	
Autres	694 012	660 279	33 733
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	190 336	190 336	
<b>Total</b>	<b>1 891 924</b>	<b>1 510 191</b>	<b>381 733</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

## Notes sur le bilan

**Dépréciation des actifs**

Les flux s'analysent comme suit :

	<b>Dépréciations au début de l'exercice</b>	<b>Dotations de l'exercice</b>	<b>Reprises de l'exercice</b>	<b>Dépréciations à la fin de l'exercice</b>
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks	1 814 217		1 291 027	523 190
Créances et Valeurs mobilières	35 355			35 355
<b>Total</b>	<b>1 849 572</b>		<b>1 291 027</b>	<b>558 545</b>
<b>Répartition des dotations et reprises :</b>				
Exploitation			1 291 027	
Financières				
Exceptionnelles				

**Dépréciation des stocks**

Les stocks font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 523 190 Euro.

	<b>Montant</b>
Dépréciation sur en cours de production	523 190
<b>TOTAL</b>	<b>523 190</b>

**Dépréciation des créances**

Les créances font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 35 355 Euro.

## Notes sur le bilan

**Capitaux propres****Composition du capital social**

Capital social d'un montant de 1 520 004,00 Euro décomposé en 1 520 004 titres d'une valeur nominale de 1,00 Euro.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	1 520 004	1,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	1 520 004	1,00

**Liste des propriétaires du capital**

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
<b>I. PERSONNES MORALES</b>		
SAS MPUR BERANGER 75008 PARIS	50,00	760 004,00
SAS SAS 11 BERANGER 75009 PARIS 09	39,47	600 000,00
SAS SAS PHOENIX 11 BERANGER 75009 PARIS 09	10,52	160 000,00
<b>II. PERSONNES PHYSIQUES</b>		

**Affectation du résultat**

Décision de l'assemblée générale du 30/06/2024.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-230 657
Résultat de l'exercice précédent	-1 921 597
Prélèvements sur les réserves	
<b>Total des origines</b>	<b>-2 152 254</b>
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-2 152 254
<b>Total des affectations</b>	<b>-2 152 254</b>

## Notes sur le bilan

**Tableau de variation des capitaux propres**

	<b>Solde au 01/01/2024</b>	<b>Affectation des résultats</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Solde au 31/12/2024</b>
Capital	1 520 004				1 520 004
Primes d'émission	13 680 000				13 680 000
Report à Nouveau	-230 657	-1 921 597	-1 921 597		-2 152 254
Résultat de l'exercice	-1 921 597	1 921 597	883 171	-1 921 597	883 171
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>13 047 750</b>		<b>-1 038 426</b>	<b>-1 921 597</b>	<b>13 930 921</b>

**Dettes****Etat des dettes**

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 17 224 406 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	<b>Montant brut</b>	<b>Echéances à moins d'un an</b>	<b>Echéances à plus d'un an</b>	<b>Echéances à plus de 5 ans</b>
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 (*) (**)	61 342	61 342		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 257 674	2 257 674		
Dettes fiscales et sociales	229 231	229 231		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	14 095 589	190 840	13 904 750	
Produits constatés d'avance	580 570	580 570		
<b>Total</b>	<b>17 224 406</b>	<b>3 319 657</b>	<b>13 904 750</b>	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 208 882			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	64 289 065			
(**) Dont envers les associés	14 095 082			

**Charges à payer**

	<b>Montant</b>
Fournisseurs - fact. non parvenues	47 588
Icne - tranche travaux phase 1	400
Icne - tranche tva /trvx	578
Icne - tranche financement	781
Intérêts courus - mpur	92 281
Intérêts courus - 11 beranger sas	77 409
Intérêts courus - phoenix	20 642
Etat - autres charges à payer	117 783
<b>Total</b>	<b>357 461</b>

**Comptes de régularisation****Charges constatées d'avance**

	<b>Charges d'exploitation</b>	<b>Charges Financières</b>	<b>Charges Exceptionnelles</b>
Charges constatées d'avance	190 336		
<b>Total</b>	<b>190 336</b>		

**Produits constatés d'avance**

	<b>Produits d'exploitation</b>	<b>Produits Financiers</b>	<b>Produits Exceptionnels</b>
Modification travaux FTM Cartier	580 570		
<b>Total</b>	<b>580 570</b>		

## Notes sur le compte de résultat

**Chiffre d'affaires****Répartition par secteur d'activité**

Secteur d'activité	31/12/2024
Refacturation de charges	205 955
Ventes places exposition	370 649
<b>TOTAL</b>	<b>576 603</b>

**Répartition par marché géographique**

	31/12/2024
France	576 603
<b>TOTAL</b>	<b>576 603</b>

**Charges et produits d'exploitation et financiers****Rémunération du commissaire aux comptes****Commissaire aux comptes Titulaire**

Honoraire de certification des comptes : 11 168 Euro

Honoraire des autres services : 0 Euro

## Notes sur le compte de résultat

**Résultat financier**

	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	2 530 947	1 604 735
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>2 530 947</b>	<b>1 604 735</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	6 825 070	5 780 865
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières</b>	<b>6 825 070</b>	<b>5 780 865</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-4 294 123</b>	<b>-4 176 130</b>

Les charges financières comprennent les coûts d'emprunt, les intérêts et les produits financiers relatifs aux instruments de couverture. L'ensemble de ces coûts sont incorporés aux coûts du stock.

**Autres informations****Evènements postérieurs à la clôture**

---

Aucun événement postérieur à la clôture n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement des comptes annuels.

**Engagements financiers**

---

***Engagements donnés***

La SNC s'est engagé à remettre les certificats de calcul des ratios financiers à chaque clôture.

Les ratios LTC et LTV ne sont pas applicables à la clôture 2024, les fonds empruntés ont été remboursés sur l'exercice.

***Engagements reçus***

La société n'a pas d'engagements reçus au 31/12/2024.

**11 BÉRANGER SNC**

Société en nom collectif au capital de 1.520.004 euros  
Siège social : 79 Boulevard Malesherbes, 75008 Paris  
914 804 729 R.C.S. Paris

(la « Société »)

**EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE  
EN DATE DU 30 JUIN 2025**

**Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024**

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 d'un montant de 883.171 euros, de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice ..... 883.171 euros

En totalité au compte « Report à nouveau » qui est ainsi ramené de - 2.152.254 euros à -1.269.083 euros.

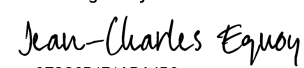
Du fait de cette affectation, les capitaux propres de la Société au 31 décembre 2024 s'élèvent à un montant de 13.930.21 euros.

L'Assemblée Générale prend acte qu'il n'a pas été procédé à aucune distribution de dividendes depuis la constitution de la Société.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des Associés.*

*Certifié conforme*

DocuSigned by:  
  
1934E42F663449F...  
**Le Cogérant**  
Monsieur Philippe Bidaud

DocuSigned by:  
  
9E2C0B171ADA4B0...  
**Le Cogérant**  
Monsieur Jean-Charles Equoy