

# Comptes annuels 2016

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016

## SCI BF FRANCE TOULOUSE

6 place de la Madeleine

75008 PARIS

Siret : 48333862000014

# sofradec

Société d'Expertise Comptable  
inscrite au tableau de l'Ordre de Paris - Ile de France  
153 boulevard Haussmann  
75008 Paris





 **Sommaire**

<b>Rapport de présentation des comptes</b>	<b>2</b>
<b>Comptes annuels</b>	
Bilan et compte de résultat	4
<i>Bilan actif</i>	5
<i>Bilan passif</i>	6
<i>Compte de résultat</i>	7
<i>Compte de résultat (suite)</i>	8
<b>Annexe</b>	<b>10</b>
<i>Synthèse de l'annexe</i>	11
<i>Règles et méthodes comptables</i>	13
<i>Notes sur le bilan</i>	15
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	20
<i>Autres informations</i>	21



## Rapport de présentation des comptes

### COMPTE RENDU DES TRAVAUX DU PROFESSIONNEL DE L'EXPERTISE COMPTABLE

Conformément à la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la société SCI BF FRANCE TOULOUSE relatifs à l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Ces comptes annuels sont joints au présent compte rendu ; ils se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	53 137 459
Chiffre d'affaires	7 803 252
<b>Résultat net comptable (Bénéfice)</b>	<b>1 635 708</b>

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes.

Fait à PARIS  
Le 09/05/2017

Nicolas HELFRE  
Expert comptable



## ***Bilan et compte de résultat***

## Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2016	Net 31/12/2015
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	9 794 999		9 794 999	9 794 999
Constructions	69 305 000	31 552 754	37 752 246	39 838 500
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	243		243	243
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>79 100 242</b>	<b>31 552 754</b>	<b>47 547 488</b>	<b>49 633 742</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	1 907 492		1 907 492	1 316 465
Autres créances	11 138		11 138	14 546
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	550 228		550 228	2 277 182
Disponibilités	3 120 866		3 120 866	1 717 340
Charges constatées d'avance (3)	245		245	241
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>5 589 971</b>		<b>5 589 971</b>	<b>5 325 773</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>84 690 213</b>	<b>31 552 754</b>	<b>53 137 459</b>	<b>54 959 516</b>



## Bilan passif

	31/12/2016	31/12/2015
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	4 360 500	4 360 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-8 623 249	-9 321 664
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>1 635 708</b>	<b>698 415</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-2 627 041</b>	<b>-4 262 749</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS</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)	44 658 407	46 039 595
Emprunts et dettes financières diverses (3)	8 776 977	11 009 842
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	88 539	108 855
Dettes fiscales et sociales	623 239	447 306
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	27 760	32 760
Produits constatés d'avance (1)	1 589 577	1 583 907
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>55 764 500</b>	<b>59 222 265</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>53 137 459</b>	<b>54 959 516</b>

## Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2016	31/12/2015
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	7 803 252		7 803 252	7 777 087
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>7 803 252</b>		<b>7 803 252</b>	<b>7 777 087</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			3	4
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>7 803 255</b>	<b>7 777 091</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			380 925	379 741
Impôts, taxes et versements assimilés			1 510 738	1 472 725
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 086 254	2 967 253
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			3	1
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>3 977 921</b>	<b>4 819 720</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>3 825 334</b>	<b>2 957 371</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)			27 346	
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			1 436	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			8 460	
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>37 242</b>	
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				1 436
Intérêts et charges assimilées (4)			2 190 105	2 256 240
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			36 763	1 280
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>2 226 868</b>	<b>2 258 956</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-2 189 626</b>	<b>-2 258 956</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>1 635 708</b>	<b>698 415</b>

## Compte de résultat (suite)

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>7 840 497</b>	<b>7 777 091</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>6 204 789</b>	<b>7 078 676</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>1 635 708</b>	<b>698 415</b>



## *Annexe*

## Synthèse de l'annexe

	Applicable	Non applicable	Non significatif
- Règles et méthodes comptables	x		
- Faits caractéristiques		x	
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations		x	
- Frais d'établissement		x	
- Frais de recherche et de développement		x	
- Fonds commercial		x	
- Intérêts immobilisés		x	
- Immobilisations en cours de production		x	
- Approche par composant	x		
- Estimation des titres immobilisés de l'activité de portefeuille		x	
- Liste des filiales		x	
- Détail des amortissements		x	
- Tests de dépréciation des immobilisations		x	
- Informations sur les stocks		x	
- Etat des échéances des créances	x		
- Produits à recevoir		x	
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits		x	
- Dépréciation des immobilisations		x	
- Dépréciation des stocks		x	
- Dépréciation des créances		x	
- Dépréciation des valeurs mobilières		x	
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
- Composition du capital social	x		
- Parts bénéficiaires		x	
- Obligations convertibles échangeables		x	
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent		x	
- Tableau de variation des capitaux propres		x	
- Provisions réglementées		x	
- Provisions pour risques et charges		x	
- Etat des échéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des sûretés réelles		x	
- Charges à payer	(Synthèse)		
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecart de conversion sur créances et dettes		x	
- Clause de réserve de propriété		x	
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
- Différences d'évaluation sur éléments fongibles		x	
- Actions propres		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance	(Synthèse)		
- Produits constatés d'avance	(Synthèse)		
- Ventilation du chiffre d'affaires net		x	

## Synthèse de l'annexe

	Applicable	Non applicable	Non significatif
- Contrats à long terme		x	
- Frais accessoires d'achat		x	
- Informations sur les honoraires des commissaires aux comptes	x		
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Résultat financier	x		
- Transferts de charges d'exploitation et financières		x	
- Transactions avec des parties liées		x	
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Eléments exceptionnels		x	
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Base de l'impôt sur les sociétés		x	
- Impact des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		x	
- Incidence des modifications votées entre la date de clôture et la date d'arrêté des comptes		x	
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôt		x	
- Intégration fiscale : Identité de la société tête de groupe		x	
- Evénements postérieurs à la clôture		x	
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs		x	
- Compte Personnel de Formation (C.P.F)		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux		x	
- Rémunération globale et par catégorie de dirigeants		x	
- Identité de la société mère consolidant les comptes de la société		x	
- Engagements financiers donnés	x		
- Autres opérations non inscrites au bilan		x	
- Engagements financiers reçus		x	
- Crédit-bail		x	
- Engagement de retraite		x	
- CICE		x	
- Aspects environnementaux		x	
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SCI BF FRANCE TOULOUSE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2016, dont le total est de 53 137 459 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 1 635 708 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 24/03/2017 par les dirigeants de l'entreprise.

### Règles générales

---

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2016 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel, en application des articles L. 123-12 à L. 123-28 et R. 123-172 à R. 123-208 du code de commerce.

En outre, la société a choisi la présentation simplifiée des comptes annuels prévue à l'article L. 123-16 du code de commerce.

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.

Malgré les capitaux propres négatifs, la continuité de l'exploitation est assurée par la structure de financement à long terme accordée par les associés, les investisseurs et les banques. Par ailleurs, la durée du bail commercial à long terme assurera des recettes futures positives.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### Immobilisations corporelles et incorporelles

---

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

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

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée.



## Règles et méthodes comptables

### Amortissements

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

\* Constructions : 10 à 50 ans

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

### Créances

---

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## Notes sur le bilan

## Actif immobilisé

## Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- Terrains	9 794 999			9 794 999
- Constructions sur sol propre	69 305 000			69 305 000
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>79 099 999</b>			<b>79 099 999</b>
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	243			243
<b>Immobilisations financières</b>	<b>243</b>			<b>243</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>79 100 242</b>			<b>79 100 242</b>

## Notes sur le bilan

### Immobilisations corporelles

#### Composants

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée aux immobilisations suivantes :

	Valeur Brute	Utilisation ou Taux d'amortissement	Mode d'amortissement
Superstructure	27 387 000	50 ans	linéaire
Toitures	4 973 000	20 ans	linéaire
Façades	8 986 000	30 ans	linéaire
Installations techniques	18 492 000	20 ans	linéaire
Inst. Agencements et Amén.	9 467 000	10 ans	linéaire
<b>TOTAL</b>	<b>69 305 000</b>		

#### Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	29 466 500	2 086 254		31 552 754
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>29 466 500</b>	<b>2 086 254</b>		<b>31 552 754</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>29 466 500</b>	<b>2 086 254</b>		<b>31 552 754</b>

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 919 119 € 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	243		243
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 907 492	1 907 492	
Autres	11 138	11 138	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	245	245	
<b>Total</b>	<b>1 919 119</b>	<b>1 918 876</b>	<b>243</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

#### Valeurs mobilières de placement

A la fin de l'exercice, la valeur boursière du portefeuille se monte à 556 471 € pour une valeur comptable de 550 228 €. Le montant des plus-value latentes s'élève à 6 243 €.

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 4 360 500,00 € décomposé en 4 360 500 titres d'une valeur nominale de 1,00 €.

Liste des propriétaires détenant plus de 10 % du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
<b>I. PERSONNES MORALES</b>		
DIV Bayernfonds Immobilien Objekt 81667 Munich	83,50	3 641 207,00
Finanzcontrol Treuhand GmbH 80333 Munich	16,40	715 332,00
<b>II. PERSONNES PHYSIQUES</b>		

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 55 764 500 € 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	44 658 407	1 339 752	43 318 655	
Emprunts et dettes financières divers (*)	8 776 977	1 078 933	7 176 522	521 523
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	88 539	88 539		
Dettes fiscales et sociales	623 239	623 239		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	27 760	27 760		
Produits constatés d'avance	1 589 577	1 589 577		
<b>Total</b>	<b>55 764 500</b>	<b>4 747 800</b>	<b>50 495 177</b>	<b>521 523</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	3 614 053			

## Notes sur le bilan

### Charges à payer

Les charges à payer sont incluses dans les postes suivants du passif:

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	67 493
Dettes fiscales et sociales	13 127
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
<b>Total</b>	<b>80 620</b>

### Comptes de régularisation

#### Autres informations

#### Charges constatées d'avance

	Montant
Charges d'exploitation	245
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
<b>Total</b>	<b>245</b>

#### Produits constatés d'avance

	Montant
Produits d'exploitation	1 589 577
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
<b>Total</b>	<b>1 589 577</b>

## Notes sur le compte de résultat

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Résultat financier

	31/12/2016	31/12/2015
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	27 346	
Reprises sur provisions et transferts de charge	1 436	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	8 460	
<b>Total des produits financiers</b>	<b>37 242</b>	
Dotations financières aux amortissements et provisions		1 436
Intérêts et charges assimilées	2 190 105	2 256 240
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	36 763	1 280
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 226 868</b>	<b>2 258 956</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-2 189 626</b>	<b>-2 258 956</b>

## Autres informations

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Garantie sur emprunt bancaire	44 658 407
Avals et cautions	44 658 407
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres	
Autres engagements donnés	
<b>Total</b>	<b>44 658 407</b>
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	44 658 407