



SCI BF FRANCE TOULOUSE

Rapport du Commissaire aux comptes
sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2016

COMPAGNIE FIDUCIAIRE FRANCO-ALLEMANDE
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris
Inscrite au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris

155, Bd Haussmann - 75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 33 88 - Fax : +33 (0)1 45 63 93 59

SAS au capital de 100 000 €

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

COFFRA

AUDIT

Paris, le 17 mai 2017

Aux Associés
SCI BF FRANCE TOULOUSE

Paris

Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCI BF FRANCE TOULOUSE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la Loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les notes de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des opérations concernant les immobilisations corporelles ainsi que d'autres éléments significatifs des comptes annuels.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié d'une part, le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et d'autre part, nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la Loi.

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 de la gérance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Le Commissaire aux comptes
Compagnie Fiduciaire Franco-Allemande
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

représenté par



Christoph Schlotthauer
Associé



Franz-Josef Töcker
Directeur

Annexes

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

 **Sommaire****Comptes annuels**

Bilan et compte de résultat	2
<i>Bilan actif</i>	3
<i>Bilan passif</i>	4
<i>Compte de résultat</i>	5
<i>Compte de résultat (suite)</i>	6
Annexe	8
<i>Synthèse de l'annexe</i>	9
<i>Règles et méthodes comptables</i>	11
<i>Notes sur le bilan</i>	13
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	18
<i>Autres informations</i>	19

Bilan et compte de résultat

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2016	Net 31/12/2015
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
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				
Immobilisations corporelles				
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				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	243		243	243
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	79 100 242	31 552 754	47 547 488	49 633 742
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
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				
Divers				
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
TOTAL ACTIF CIRCULANT	5 589 971		5 589 971	5 325 773
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	84 690 213	31 552 754	53 137 459	54 959 516

Bilan passif

	31/12/2016	31/12/2015
CAPITAUX PROPRES		
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
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 635 708	698 415
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-2 627 041	-4 262 749
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
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
TOTAL DETTES	55 764 500	59 222 265
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	53 137 459	54 959 516

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2016	31/12/2015
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	7 803 252		7 803 252	7 777 087
Chiffre d'affaires net	7 803 252		7 803 252	7 777 087
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			3	4
Total produits d'exploitation (I)			7 803 255	7 777 091
Charges d'exploitation (2)				
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
Total charges d'exploitation (II)			3 977 921	4 819 720
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			3 825 334	2 957 371
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
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	
Total produits financiers (V)			37 242	
Charges financières				
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
Total charges financières (VI)			2 226 868	2 258 956
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 189 626	-2 258 956
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			1 635 708	698 415

Compte de résultat (suite)

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

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 suretés 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 bénéficiaires		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				
Immobilisations incorporelles				
- 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 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				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	79 099 999			79 099 999
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	243			243
Immobilisations financières	243			243
ACTIF IMMOBILISE	79 100 242			79 100 242

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
TOTAL	69 305 000		

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				
Immobilisations incorporelles				
- 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				
Immobilisations corporelles	29 466 500	2 086 254		31 552 754
ACTIF IMMOBILISE	29 466 500	2 086 254		31 552 754

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
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	243		243
Créances de l'actif circulant :			
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	
Total	1 919 119	1 918 876	243
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
I. PERSONNES MORALES		
DIV Bayernfonds Immobilien Objekt 81667 Munich	83,50	3 641 207,00
Finanzcontrol Treuhand GmbH 80333 Munich	16,40	715 332,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

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		
Total	55 764 500	4 747 800	50 495 177	521 523
(*) 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	
Total	80 620

Comptes de régularisation

Autres informations

Charges constatées d'avance

	Montant
Charges d'exploitation	245
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
Total	245

Produits constatés d'avance

	Montant
Produits d'exploitation	1 589 577
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
Total	1 589 577

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	
Total des produits financiers	37 242	
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
Total des charges financières	2 226 868	2 258 956
Résultat financier	-2 189 626	-2 258 956

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	
Total	44 658 407
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	44 658 407