



Comptes annuels 2017

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

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**

Rapport de présentation des comptes	2
Comptes annuels	
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
Annexe	10
<i>Synthèse de l'annexe</i>	11
<i>Règles et méthodes comptables</i>	13
<i>Faits caractéristiques</i>	15
<i>Notes sur le bilan</i>	16
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	21
<i>Autres informations</i>	22

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 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

	Montants en euros
Total bilan	52 501 161
Chiffre d'affaires	7 860 004
Résultat net comptable (Bénéfice)	1 618 115

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 28/02/2018

Nicolas HELFRE
Expert comptable

Bilan et compte de résultat

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016
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	33 573 262	35 731 738	37 752 246
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	2 377 975		2 377 975	
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	81 478 217	33 573 262	47 904 955	47 547 488
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	2 707 243		2 707 243	1 907 492
Autres créances	44 919		44 919	11 138
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	152 936		152 936	550 228
Disponibilités	1 671 090		1 671 090	3 120 866
Charges constatées d'avance (3)	20 017		20 017	245
TOTAL ACTIF CIRCULANT	4 596 206		4 596 206	5 589 971
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	86 074 423	33 573 262	52 501 161	53 137 459

Bilan passif

	31/12/2017	31/12/2016
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	-6 987 541	-8 623 249
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 618 115	1 635 708
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-1 008 926	-2 627 041
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)	43 318 655	44 658 407
Emprunts et dettes financières diverses (3)	7 473 045	8 776 977
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	546 253	88 539
Dettes fiscales et sociales	539 642	623 239
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	25 040	27 760
Produits constatés d'avance (1)	1 607 452	1 589 577
TOTAL DETTES	53 510 087	55 764 500
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	52 501 161	53 137 459

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	7 860 004		7 860 004	7 803 252
Chiffre d'affaires net	7 860 004		7 860 004	7 803 252
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			4	3
Total produits d'exploitation (I)			7 860 008	7 803 255
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)			570 618	380 925
Impôts, taxes et versements assimilés			1 544 787	1 510 738
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 020 508	2 086 254
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			1	3
Total charges d'exploitation (II)			4 135 914	3 977 921
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			3 724 094	3 825 334
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)			6 575	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			4 179	8 460
Total produits financiers (V)			10 755	37 242
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			2 119 967	2 190 105
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 424	36 763
Total charges financières (VI)			2 121 391	2 226 868
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 110 636	-2 189 626
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			1 613 458	1 635 708

Compte de résultat (suite)

	31/12/2017	31/12/2016
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	-4 657	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	-4 657	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	4 657	
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	7 870 763	7 840 497
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	6 252 648	6 204 789
BENEFICE OU PERTE	1 618 115	1 635 708

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 31/12/2017, dont le total est de 52 501 161 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 1 618 115 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 15/02/2018 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2017 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.

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.

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

Un nouveau bail a été négocié avec le locataire en février 2017, s'appliquant à compter du 26 janvier 2018 pour une durée de 12 ans, dont 3 années fermes pour deux immeubles et 6 années fermes pour les deux autres.

Dans le cadre de cette renégociation du bail, il a été convenu que les loyers soient dorénavant indexés annuellement sur l'indice des activités tertiaires (I.L.A.T.) publié par l'INSEE. En outre, la société s'est engagée à effectuer et à prendre en charge divers travaux qui sont déjà partiellement comptabilisés en immobilisations en cours au 31/12/2017.

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		2 377 975		2 377 975
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	79 099 999	2 377 975		81 477 974
- 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	2 377 975		81 478 217

Notes sur le bilan

Immobilisations corporelles

Immobilisations en cours

Montant des dépenses comptabilisées : 2 377 975 €

Les immobilisations en cours correspondent à des travaux immobiliers en cours.

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	Mois	linéaire
Toitures	4 973 000	Mois	linéaire
Façades	8 986 000	Mois	linéaire
Installations techniques	18 492 000	Mois	linéaire
Inst. Agencements et Amén.	9 467 000	Mois	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	31 552 754	2 020 508		33 573 262
- 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	31 552 754	2 020 508		33 573 262
ACTIF IMMOBILISE	31 552 754	2 020 508		33 573 262

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 2 772 423 € 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	2 707 243	2 707 243	
Autres	44 919	44 919	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	20 017	20 017	
Total	2 772 423	2 772 180	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 153 363 € pour une valeur comptable de 152 936 €. Le montant des plus-value latentes s'élève à 427 €.

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 53 510 087 € 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	43 318 655	1 299 560	42 019 095	
Emprunts et dettes financières divers (*)	7 473 045	1 078 933	6 394 112	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	546 253	546 253		
Dettes fiscales et sociales	539 642	539 642		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	25 040	25 040		
Produits constatés d'avance	1 607 452	1 607 452		
Total	53 510 087	5 096 880	48 413 207	

(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont : 2 643 685

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	45 633
Dettes fiscales et sociales	6 200
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	51 833

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Montant
Charges d'exploitation	20 017
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
Total	20 017

Produits constatés d'avance

	Montant
Produits d'exploitation	1 607 452
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
Total	1 607 452

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Résultat financier

	31/12/2017	31/12/2016
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	6 575	27 346
Reprises sur provisions et transferts de charge		1 436
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	4 179	8 460
Total des produits financiers	10 755	37 242
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	2 119 967	2 190 105
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 424	36 763
Total des charges financières	2 121 391	2 226 868
Résultat financier	-2 110 636	-2 189 626

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Garantie sur emprunt bancaire	43 318 655
Avals et cautions	43 318 655
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres	
Autres engagements donnés	
Total	43 318 655
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	43 318 655

