

Comptes annuels 2019

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

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>	14
<i>Notes sur le bilan</i>	15
<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 01/01/2019 au 31/12/2019.

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

	Montants en euros
Total bilan	15 664 077
Chiffre d'affaires	3 008 063
Résultat net comptable (Bénéfice)	51 351 461

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 15/06/2020

Nicolas HELFRE
Expert comptable

Bilan et compte de résultat

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018
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				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				9 794 999
Constructions				35 953 967
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	243		243	243
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	243		243	45 749 209
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				
Clients et comptes rattachés				1 077 191
Autres créances	3 246 668		3 246 668	9 392
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	127 099		127 099	125 279
Disponibilités	12 290 066		12 290 066	3 854 153
Charges constatées d'avance				18 389
TOTAL ACTIF CIRCULANT	15 663 833		15 663 833	5 084 404
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	15 664 077		15 664 077	50 833 613

Bilan passif

	31/12/2019	31/12/2018
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	-40 405 044	-5 369 426
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	51 351 461	1 468 267
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	15 306 918	459 341
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		42 019 095
Emprunts et dettes financières diverses	153 483	6 258 197
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	200 961	62 053
Dettes fiscales et sociales	2 715	339 614
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		26 820
Produits constatés d'avance		1 668 493
TOTAL DETTES	357 159	50 374 272
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	15 664 077	50 833 613

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	3 008 063		3 008 063	8 074 990
Chiffre d'affaires net	3 008 063		3 008 063	8 074 990
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			504	3
Total produits d'exploitation (I)			3 008 567	8 074 994
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes			1 474 189	696 631
Impôts, taxes et versements assimilés			3 122	1 593 566
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 020 986	2 261 269
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			4	2
Total charges d'exploitation (II)			2 498 300	4 551 469
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			510 266	3 523 525
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				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				906
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			1 820	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			1 820	906
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				1 820
Intérêts et charges assimilées			4 082 645	2 048 573
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				5 771
Total charges financières (VI)			4 082 645	2 056 164
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-4 080 825	-2 055 258
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-3 570 559	1 468 267

Compte de résultat (suite)

	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	99 650 000	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	99 650 000	
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	44 727 980	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	44 727 980	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	54 922 020	
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	102 660 387	8 075 900
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	51 308 925	6 607 632
BENEFICE OU PERTE	51 351 461	1 468 267

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		x	
- Produits constatés d'avance		x	
- 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 31/12/2019, dont le total est de 15 664 077 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 51 351 461 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 12/06/2020 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2019 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.

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

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

L'ensemble immobilier a été cédé en totalité le 12/06/2019, ce qui explique le résultat exceptionnel de 54 922 k€ de l'exercice. Suite à cette cession, l'emprunt bancaire de 42 019 k€ a été remboursé le 12/06/2019 et la société a procédé le 13/11/2019 à un acompte sur dividendes de 36 504 k€ vis à vis de ses associés.

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	71 788 498		71 788 498	
- 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	81 583 497		81 583 497	
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	243			243
Immobilisations financières	243			243
ACTIF IMMOBILISE	81 583 741		81 583 497	243

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions				
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice				
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		81 583 497		81 583 497
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice		81 583 497		81 583 497

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	
Toitures	4 973 000	20 ans	linéaire
Façades	8 986 000	30 ans	linéaire
Installations techniques	20 975 498	20 ans	linéaire
Inst. Agencements et Amén.	9 467 000	10 ans	linéaire
TOTAL	71 788 498		

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	35 834 531	1 020 986	36 855 517	
- 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	35 834 531	1 020 986	36 855 517	
ACTIF IMMOBILISE	35 834 531	1 020 986	36 855 517	

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 3 246 911 € 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			
Autres	3 246 668	3 246 668	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	3 246 911	3 246 668	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 128 150 € pour une valeur comptable de 127 099 €. Le montant des plus-value latentes s'élève à 1 051 €.

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 Immob Objekt Toulouse 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 357 159 € 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 (*)	153 483	153 483		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	200 961	200 961		
Dettes fiscales et sociales	2 715	2 715		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
Total	357 159	357 159		
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	48 116 684			

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	6 960
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	171 502
Dettes fiscales et sociales	2 715
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	181 177

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Résultat financier

	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		906
Reprises sur provisions et transferts de charge	1 820	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	1 820	906
Dotations financières aux amortissements et provisions		1 820
Intérêts et charges assimilées	4 082 645	2 048 573
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		5 771
Total des charges financières	4 082 645	2 056 164
Résultat financier	-4 080 825	-2 055 258

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	44 727 980	
Produits des cessions d'éléments d'actif		99 650 000
TOTAL	44 727 980	99 650 000

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

Information relative aux traitements comptables induits par l'épidémie de Coronavirus.

Conformément aux dispositions de l'article L 833-2 du Plan Comptable Général, les comptes annuels de l'entité au 31/12/2019 ont été arrêtés sans aucun ajustement lié à l'épidémie du Coronavirus.

Compte tenu de l'absence de l'activité de la société, aucun effet de la crise sanitaire n'est attendu. La continuité d'exploitation n'est pas remise en cause.