

# Comptes annuels 2015

Période du 01/01/2015 au 31/12/2015

## SCI BF FRANCE TOULOUSE

6 place de la Madeleine

75008 PARIS

Siret : 48333862000014

WS



 **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>	20
<i>Autres informations</i>	21



## ***Bilan et compte de résultat***

## Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2015	Net 31/12/2014
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	29 466 500	39 838 500	42 805 752
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>29 466 500</b>	<b>49 633 742</b>	<b>52 600 994</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	1 316 465		1 316 465	3 273 417
Autres créances	14 546		14 546	572 307
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	2 278 617	1 436	2 277 182	
Disponibilités	1 717 340		1 717 340	3 593 398
Charges constatées d'avance (3)	241		241	236
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>5 327 209</b>	<b>1 436</b>	<b>5 325 773</b>	<b>7 439 357</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>84 427 451</b>	<b>29 467 936</b>	<b>54 959 516</b>	<b>60 040 352</b>

## Bilan passif

	31/12/2015	31/12/2014
<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	-9 321 664	-10 003 146
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>698 415</b>	<b>681 482</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-4 262 749</b>	<b>-4 961 164</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)	46 039 595	47 341 486
Emprunts et dettes financières diverses (3)	11 009 842	13 577 352
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	108 855	115 490
Dettes fiscales et sociales	447 306	667 170
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	32 760	3 300 017
Produits constatés d'avance (1)	1 583 907	
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>59 222 265</b>	<b>65 001 515</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>54 959 516</b>	<b>60 040 352</b>

## Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2015	31/12/2014
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	7 777 087		7 777 087	7 720 756
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>7 777 087</b>		<b>7 777 087</b>	<b>7 720 756</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			4	1
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>7 777 091</b>	<b>7 720 758</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)			379 741	354 501
Impôts, taxes et versements assimilés			1 472 725	1 411 036
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 967 253	2 967 256
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			1	
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>4 819 720</b>	<b>4 732 794</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>2 957 371</b>	<b>2 987 964</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)				3 643
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>3 643</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			1 436	
Intérêts et charges assimilées (4)			2 256 240	2 315 468
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 280	
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>2 258 956</b>	<b>2 315 468</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-2 258 956</b>	<b>-2 311 825</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>698 415</b>	<b>676 139</b>

## Compte de résultat (suite)

	31/12/2015	31/12/2014
<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		-5 343
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>		-5 343
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>		<b>5 343</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>7 777 091</b>	<b>7 724 401</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>7 078 676</b>	<b>7 042 918</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>698 415</b>	<b>681 482</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	
- Dettes et créances concernant les entreprises liées	x		
- Actions propres		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance	(Synthèse)		
- Produits constatés d'avance	(Synthèse)		

## Synthèse de l'annexe

	Applicable	Non applicable	Non significatif
- Ventilation du chiffre d'affaires net		x	
- 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 financiers concernant les entreprises 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 31/12/2015, dont le total est de 54 959 516 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 698 415 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 18/04/2016 par les dirigeants de l'entreprise.

### Règles générales

---

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2015 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	26 499 248	2 967 253		29 466 500
- 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>26 499 248</b>	<b>2 967 253</b>		<b>29 466 500</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>26 499 248</b>	<b>2 967 253</b>		<b>29 466 500</b>

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 331 495 € 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	1 316 465	1 316 465	
Autres	14 546	14 546	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	241	241	
<b>Total</b>	<b>1 331 495</b>	<b>1 331 252</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 2 277 181 € pour une valeur comptable de 2 278 617 €. Le montant des moins-value latentes correspondantes est de 1 437 €.



## Notes sur le bilan

### Dépréciation des actifs

Dépréciation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières font l'objet d'une dépréciation par le biais d'une provision à hauteur de 1 436 €.

### 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>		
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>		

## Notes sur le bilan

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 59 222 265 € 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	46 039 595	1 381 188	44 658 407	
Emprunts et dettes financières divers (*)	11 009 842	3 113 732	7 896 110	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	108 855	108 855		
Dettes fiscales et sociales	447 306	447 306		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	32 760	32 760		
Produits constatés d'avance	1 583 907	1 583 907		
<b>Total</b>	<b>59 222 265</b>	<b>6 667 747</b>	<b>52 554 517</b>	

(\*) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(\*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont : 3 869 400

#### 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	96 872
Dettes fiscales et sociales	6 114
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
<b>Total</b>	<b>102 986</b>

## Notes sur le bilan

### Autres informations

#### Eléments concernant les entreprises liées

	Entreprises liées	Entreprises avec lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
<b>Total Immobilisations</b>		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Capital souscrit appelé, non versé		
<b>Total Créances</b>		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		596 523
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>Total Dettes</b>		<b>596 523</b>

## Notes sur le bilan

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	<b>Montant</b>
Charges d'exploitation	241
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
<b>Total</b>	<b>241</b>

#### Produits constatés d'avance

	<b>Montant</b>
Produits d'exploitation	1 583 907
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
<b>Total</b>	<b>1 583 907</b>

## Notes sur le compte de résultat

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Résultat financier

	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		3 643
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>3 643</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 436	
Intérêts et charges assimilées	2 256 240	2 315 468
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 280	
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 258 956</b>	<b>2 315 468</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-2 258 956</b>	<b>-2 311 825</b>

### Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 30 710 €

## Autres informations

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Garantie sur emprunt bancaire	46 039 595
Avals et cautions	46 039 595
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
<b>Total</b>	<b>46 039 595</b>
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	46 039 595