

RCS : DIJON  
Code greffe : 2104

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de DIJON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2012 B 00044  
Numéro SIREN : 539 146 803  
Nom ou dénomination : BDR IMMO SAS

Ce dépôt a été enregistré le 17/06/2020 sous le numéro de dépôt 3172

# Compte de résultat de l'exercice 2019 et 2018

(En euros)

|                                     | Notes | 2019            | 2018            |
|-------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| + Produits d'Exploitation           | 8     | 26 196          |                 |
| - Charges d'Exploitation            | 9-10  | -139 027        | -147 139        |
| + Autres produits                   |       |                 |                 |
| - Autres charges                    |       |                 |                 |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>      |       | <b>-112 831</b> | <b>-147 139</b> |
| + Produits Financiers               | 12    | 177 021         | 585 489         |
| - Charges Financières               | 11    | -281 308        | -170 204        |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>           |       | <b>-104 287</b> | <b>415 285</b>  |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b> |       | <b>-217 118</b> | <b>268 146</b>  |
| + Produits Exceptionnels            |       |                 | 790             |
| - Charges Exceptionnelles           |       |                 | 900             |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>        |       |                 | <b>-110</b>     |
| - Impôt sur les bénéfices           |       |                 | -41 083         |
| <b>+/- RESULTAT NET</b>             |       | <b>-217 118</b> | <b>226 953</b>  |

L'annexe qui figure aux pages suivantes fait partie intégrante des comptes individuels

Déposé au Greffe  
du Tribunal  
de Commerce  
de Dijon  
le .....17 JUIL 2020  
sous le n° B

3172



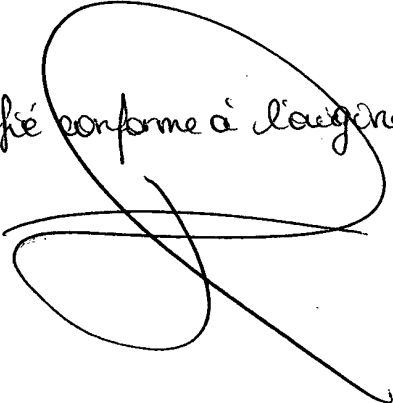
KPMG S.A.  
Siège social  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60  
Site internet : www.kpmg.fr

## BDR Immo SAS

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

*Certifié conforme à l'original*



Déposé au Greffe  
du Tribunal  
de Commerce  
de Dijon  
le ..... **17 JUN 2020** .....  
sous le n° B **3172**

Exercice clos le 31 décembre 2019  
BDR Immo SAS

1 Rond Point de la Nation - 21000 Dijon

*Ce rapport contient 12 pages*

Référence : SM/SG

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à directeur et  
conseil de surveillance.  
Inscrite au Tableau de l'Ordre  
à Paris sous le n° 14-30080101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles.

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €.   
Code APE 6920Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



KPMG S.A.  
Siège social  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60  
Site internet : www.kpmg.fr

## **BDR Immo SAS**

Siège social : 1 Rond Point de la Nation - 21000 Dijon  
Capital social : 40 000 €

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'attention de l'Associée unique,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associée unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société BDR Immo SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 16 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

#### **Fondement de l'opinion**

##### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à directoire et  
conseil de surveillance.  
Inscrite au Tableau de l'Ordre  
à Paris sous le n° 14-30080101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles.

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €.  
Code APE 6920Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les notes 1 et 3 « immobilisations financières » et « créances rattachées à des participations » de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et créances rattachées.

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

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 du président arrêté le 16 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associée unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.


Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Chalon sur Saône, le 8 avril 2020

KPMG S.A.



Sylvie Merle  
Associée

# Bilan et compte de résultat

## Bilan au 31 décembre 2019 et 2018

(En euros)

| <b>ACTIF</b>                  | <b>Notes</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|-------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>       |              | <b>4 309 930</b> | <b>3 088 008</b> |
| Immobilisations Incorporelles |              |                  |                  |
| Immobilisations corporelles   |              |                  |                  |
| Immobilisations financières   | <b>1-3</b>   | 4 309 930        | 3 088 008        |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>        |              | <b>1 269 505</b> | <b>2 122 249</b> |
| Marchandises                  | <b>2</b>     | 1 100 830        | 1 104 033        |
| Créances                      | <b>4</b>     | 41 242           | 98 534           |
| Disponibilités                | <b>5</b>     | 127 433          | 919 682          |
| Charges constatées d'avance   |              |                  |                  |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>       |              | <b>5 578 635</b> | <b>5 210 257</b> |

(En euros)

| <b>PASSIF</b>  | <b>Notes</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--|--------------|------------------|------------------|
| <b>DETTES</b>  | <b>7</b>     | <b>4 327 105</b> | <b>3 893 353</b> |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit |              | 65               | 65               |
| Dettes Fournisseurs et comptes rattachés               |              |                  |                  |
| Dettes fiscales et sociales                            |              |                  |                  |
| Autres Dettes  |              | 4 327 040        | 3 893 288        |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>              | <b>6</b>     | <b>151 744</b>   |                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                | <b>6</b>     | <b>1 099 786</b> | <b>1 316 904</b> |
| Capital souscrit versé                                 |              | 40 000           | 40 000           |
| Réserves   |              | 4 000            | 4 000            |
| Résultat de l'exercice (+/-)                           |              | - 217 118        | 226 953          |
| Report à nouveau (+/-)                                 |              | 1 272 904        | 1 045 951        |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                                 |              | <b>5 578 635</b> | <b>5 210 257</b> |

# **Annexe comptable**

## ***Cadre juridique et financier***

BDR IMMO SAS est une société par actions simplifiée à associé unique.

La société a pour objet :

- la réalisation de toutes opérations dans le domaine immobilier, notamment :
- la prise de participation dans des sociétés exerçant une activité de promotion immobilière ou d'aménagement en particulier les sociétés civiles de construction vente,
- l'achat et la vente de biens fonciers,
- l'acquisition de parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) ou de sociétés foncières,
- et généralement, la réalisation de toutes opérations industrielles, commerciales, financières, immobilières ou mobilières, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles de favoriser le développement ou l'extension des affaires sociales.

## ***Informations sur les règles et principes comptables***

### **METHODES D'EVALUATION ET DE PRESENTATION APPLIQUEES**

Les comptes individuels de BDR IMMO SAS sont établis conformément au règlement 2014-03 de l'ANC homologué par arrêté ministériel du 08/09/2014 relatif au plan comptable général.

Tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

### **CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES**

Aucun changement de méthode d'évaluation ou de présentation significatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

## Informations sur les postes du bilan et du compte de résultat

### NOTES AU BILAN

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées en euros.

#### NOTE 1 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

| En €                            | 2019             | % de détention  | Dépréciation 2019 | Situation nette au 31/12/2018 | 2018             | % de détention  |
|---------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|
| SNC ARISTIDE BRIAND             | 300              | 30 %            |                   | 101 296                       | 300              | 30 %            |
| <del>SCCV_BACCARA LANGRES</del> | <del>800</del>   | <del>40 %</del> |                   | <del>-16 871</del>            | <del>800</del>   | <del>40 %</del> |
| SCCV TERTIAIRE AGRONOV          | 800              | 40 %            |                   | -2 745                        | 800              | 40 %            |
| SCCV ILOT DU MARCHE             | 300              | 30 %            |                   | 351 273                       | 300              | 30 %            |
| SCCV 87 BD DE TROYES            | 300              | 30 %            |                   | -427 206                      | 300              | 30 %            |
| SCCV 26-38 DRAPEAU              | 800              | 40 %            | 800               | -381 361                      | 800              | 40 %            |
| SCCV MAISON MEDICALE VALMY      | 980              | 49 %            |                   | 6 548                         | 980              | 49 %            |
| SCCV MAZEN SULLY                | 800              | 40 %            |                   | 36 479                        | 800              | 40 %            |
| SAS NOVAXIA FONCIER SELECT      | 848 668          | 5 %             |                   | Fonds de placement collectif  | 15 000           | 5 %             |
| SAS DAUPHINE INVEST             | 4 900            | 49 %            |                   | --                            | --               | --              |
| SCI MCF FEEDER GREEN OAK        | 1 927 310        | 22.03 %         |                   | 6 105 650                     | 1 431 710        | 22.03 %         |
| <b>Titres de participation</b>  | <b>2 785 958</b> |                 | <b>800</b>        |                               | <b>1 451 790</b> |                 |

#### NOTE 2 - MARCHANDISES

Elles concernent l'acquisition d'un terrain à Dijon Valmy pour 1 100 830 euros.

#### NOTE 3 – CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

| En €                                | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| SCCV MAISON MEDICALE VALMY          | 2 228            | 0                |
| SNC ARISTIDE BRIAND                 | 428              | 428              |
| SCCV BD DE TROYES                   | -133 601         | -5 139           |
| SCCV TERTIAIRE VALMY                | 0                | 0                |
| SCCV BACCARA LANGRES                | 149              | 2 000            |
| SCCV ILOT DU MARCHE                 | 110 564          | 110 482          |
| SCCV TERTIAIRE AGRONOV              | 193 836          | 193 836          |
| SAS DAUPHINE INVEST                 | 450 752          | --               |
| SCCV MAZEN SULLY                    | 54 010           | 40 218           |
| SAS NOVAXIA FONCIER SELECT          | 772 539          | 1 235 000        |
| <b>Rémunération appels de fonds</b> | <b>1 450 905</b> | <b>1 576 825</b> |

Les titres de participation et créances rattachées sont inscrits à leur coût d'acquisition. Si toutefois à la fin de l'exercice, la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur d'entrée dans le patrimoine, une provision pour dépréciation est constituée. Les valorisations ont été réalisées en fonction des éléments disponibles au 31/12/2019. Une provision pour la SCCV 26-38 DRAPEAU a été constituée pour un montant de 800 € au niveau des titres de participation et pour 151 744 € en provision pour risques et charges.

#### NOTE 4 - CREANCES

Les autres créances correspondent à une créance vis-à-vis des impôts concernant la TVA pour 658 € et l'IS pour 40 584 €.

#### NOTE 5 - DISPONIBILITES

Le solde du compte banque est débiteur de 127 433,05 €.

#### NOTE 6 - CAPITAUX PROPRES

##### Composition du capital social

Le capital de BDR IMMO SAS est composé de 400 actions d'une valeur nominale de 100 €. Ce capital est entièrement libéré. La Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté est l'associé unique de BDR IMMO.

##### Variation des capitaux propres

|                        | 2018             | Affectation<br>du résultat<br>2018 | Résultat<br>2019 à<br>répartir | Autres | 2019             |
|------------------------|------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| Capital souscrit versé | 40 000           |                                    |                                |        | 40 000           |
| Réserve légale         | 4 000            |                                    |                                |        | 4 000            |
| Autres réserves        |                  |                                    |                                |        |                  |
| Résultat de l'exercice | 226 953          | -226 953                           | -217 118                       |        | -217 118         |
| Report à nouveau       | 1 045 951        | 226 953                            |                                |        | 1 272 904        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>1 316 904</b> | <b>0</b>                           | <b>-217 118</b>                |        | <b>1 099 786</b> |

Le capital est actuellement de 40 000 €.

Une provision pour risques et charges a été constituée sur la SCCV 26-38 DRAPEAU à hauteur de 151 744 € pour faire face au risque financier encouru sur cette filiale compte tenu de la perte comptable constatée sur l'exercice 2018.

**NOTE 7 – DETTES**

Avance compte courant à long terme CEBFC pour 4 195 000 €.

Charges à payer pour 132 040 €.

Les frais de tenue de compte pour le 4T19 sont de 65 €.

---

**NOTES AU COMPTE DE RESULTAT**

---

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du compte de résultat sont présentées en euros.

**NOTE 8 - CHIFFRE D'AFFAIRES**

Reprise de provision sur DAUPHINE INVEST pour un montant de 26 196 €

**NOTE 9 - AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES**

| Eléments                             | Montants       |
|--------------------------------------|----------------|
| Fournitures non stockables           |                |
| Honoraire, frais d'actes et annonces | 131 850        |
| Commissions sur ventes               |                |
| Charges locatives et de copropriété  |                |
| Assurance                            |                |
| Autres charges externes              |                |
| <b>TOTAL 2019</b>                    | <b>131 850</b> |
| <b>TOTAL 2018</b>                    | <b>120 791</b> |

**NOTE 10 - IMPOTS ET TAXES**

La taxe foncière de Dijon Valmy s'élève à 7 177 €.

#### NOTE 11 - CHARGES FINANCIERES

Les charges financières relatives aux frais de tenue de compte et de commissions s'élèvent à 302,55 € en fin d'exercice, celle relative à l'affectation des pertes sur exercices au compte courant d'associés pour BD DE TROYES à 128 461,86 € et la dotation aux provision pour dépréciation des titres 26-38 DRAPEAU à 152 544,00 €.

#### NOTE 12 – PRODUITS FINANCIERS

La rémunération des appels de fonds relatifs aux comptes courants versés aux SCCV s'élèvent à 19 881,49 €.

BDR IMMO a touché des dividendes pour un montant de 157 139,25 €.

## **Tableau d'affectation du résultat**

| Eléments               | Montants<br>(en €) |
|------------------------|--------------------|
| <b>Origines</b>        |                    |
| Résultat de l'exercice | -217 118           |
| <b>TOTAL</b>           | <b>-217 118</b>    |
| <b>Affectations</b>    |                    |
| Report à nouveau       | -217 118           |
| Réserve légale         |                    |
| <b>TOTAL 2019</b>      | <b>-217 118</b>    |

## Résultat de l'exercice

| Eléments (en €)  | 2017      | 2018    | 2019     |
|--|-----------|---------|----------|
| <b>I. Capital en fin d'exercice</b>  |           |         |          |
| Capital social   | 40 000    | 40 000  | 40 000   |
| Nombre des actions ordinaires  | 400       | 400     | 400      |
| <b>II. Opérations et résultat de l'exercice</b>  |           |         |          |
| Chiffre d'affaires hors taxes  |           |         |          |
| Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions          | 1 153 611 | 294 233 | -64 574  |
| Impôts sur les bénéfices   | -107 661  | -41 083 |          |
| Participation des salariés due au titre de l'exercice  |           |         |          |
| Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions          | 1 045 951 | 226 953 | -217 118 |
| Résultat distribué   |           |         |          |
| <b>III. Résultats par action</b>   |           |         |          |
| Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions | 2 614,88  | 632,87  | -161,43  |
| Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions          | 2 614,88  | 567,38  | -542,80  |
| Dividende attribué à chaque action   | -         | -       | -        |
| <b>IV. Personnel</b>   |           |         |          |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice  | -         | -       | -        |
| Montant de la masse salariale de l'exercice  | -         | -       | -        |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux  | -         | -       | -        |

# Bilan et compte de résultat

## Bilan au 31 décembre 2019 et 2018

(En euros)

| <b>ACTIF</b>                  | <b>Notes</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|-------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>       |              | <b>4 309 930</b> | <b>3 088 008</b> |
| Immobilisations Incorporelles |              |                  |                  |
| Immobilisations corporelles   |              |                  |                  |
| Immobilisations financières   | 1-3          | 4 309 930        | 3 088 008        |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>        |              | <b>1 269 505</b> | <b>2 122 249</b> |
| Marchandises                  | 2            | 1 100 830        | 1 104 033        |
| Créances                      | 4            | 41 242           | 98 534           |
| Disponibilités                | 5            | 127 433          | 919 682          |
| Charges constatées d'avance   |              |                  |                  |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>       |              | <b>5 578 635</b> | <b>5 210 257</b> |

(En euros)

| <b>PASSIF</b>  | <b>Notes</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--|--------------|------------------|------------------|
| <b>DETTES</b>  | <b>7</b>     | <b>4 327 105</b> | <b>3 893 353</b> |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit |              | 65               | 65               |
| Dettes Fournisseurs et comptes rattachés               |              |                  |                  |
| Dettes fiscales et sociales                            |              |                  |                  |
| Autres Dettes  |              | 4 327 040        | 3 893 288        |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>              | <b>6</b>     | <b>151 744</b>   |                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                | <b>6</b>     | <b>1 099 786</b> | <b>1 316 904</b> |
| Capital souscrit versé                                 |              | 40 000           | 40 000           |
| Réserves   |              | 4 000            | 4 000            |
| Résultat de l'exercice (+/-)                           |              | - 217 118        | 226 953          |
| Report à nouveau (+/-)                                 |              | 1 272 904        | 1 045 951        |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                                 |              | <b>5 578 635</b> | <b>5 210 257</b> |

## Compte de résultat de l'exercice 2019 et 2018

(En euros)

|                                     | Notes | 2019            | 2018            |
|-------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| + Produits d'Exploitation           | 8     | 26 196          |                 |
| - Charges d'Exploitation            | 9-10  | -139 027        | -147 139        |
| + Autres produits                   |       |                 |                 |
| - Autres charges                    |       |                 |                 |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>      |       | <b>-112 831</b> | <b>-147 139</b> |
| + Produits Financiers               | 12    | 177 021         | 585 489         |
| - Charges Financières               | 11    | -281 308        | -170 204        |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>           |       | <b>-104 287</b> | <b>415 285</b>  |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b> |       | <b>-217 118</b> | <b>268 146</b>  |
| + Produits Exceptionnels            |       |                 | 790             |
| - Charges Exceptionnelles           |       |                 | 900             |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>        |       |                 | <b>-110</b>     |
| - Impôt sur les bénéfices           |       |                 | -41 083         |
| <b>+/- RESULTAT NET</b>             |       | <b>-217 118</b> | <b>226 953</b>  |

L'annexe qui figure aux pages suivantes fait partie intégrante des comptes individuels

# **Annexe comptable**

## ***Cadre juridique et financier***

BDR IMMO SAS est une société par actions simplifiée à associé unique.

La société a pour objet :

- la réalisation de toutes opérations dans le domaine immobilier, notamment :
- la prise de participation dans des sociétés exerçant une activité de promotion immobilière ou d'aménagement en particulier les sociétés civiles de construction vente,
- l'achat et la vente de biens fonciers,
- l'acquisition de parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) ou de sociétés foncières,
- et généralement, la réalisation de toutes opérations industrielles, commerciales, financières, immobilières ou mobilières, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles de favoriser le développement ou l'extension des affaires sociales.

## ***Informations sur les règles et principes comptables***

### **METHODES D'EVALUATION ET DE PRESENTATION APPLIQUEES**

Les comptes individuels de BDR IMMO SAS sont établis conformément au règlement 2014-03 de l'ANC homologué par arrêté ministériel du 08/09/2014 relatif au plan comptable général.

Tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

### **CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES**

Aucun changement de méthode d'évaluation ou de présentation significatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

## Informations sur les postes du bilan et du compte de résultat

### NOTES AU BILAN

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées en euros.

#### NOTE 1 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

| En €                            | 2019             | % de détention  | Dépréciation 2019 | Situation nette au 31/12/2018 | 2018             | % de détention  |
|---------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|
| SNC ARISTIDE BRIAND             | 300              | 30 %            |                   | 101 296                       | 300              | 30 %            |
| <del>SCCV BACCARA LANGRES</del> | <del>800</del>   | <del>40 %</del> |                   | <del>16 871</del>             | <del>800</del>   | <del>40 %</del> |
| SCCV TERTIAIRE AGRONOV          | 800              | 40 %            |                   | -2 745                        | 800              | 40 %            |
| SCCV ILOT DU MARCHE             | 300              | 30 %            |                   | 351 273                       | 300              | 30 %            |
| SCCV 87 BD DE TROYES            | 300              | 30 %            |                   | -427 206                      | 300              | 30 %            |
| SCCV 26-38 DRAPEAU              | 800              | 40 %            | 800               | -381 361                      | 800              | 40 %            |
| SCCV MAISON MEDICALE VALMY      | 980              | 49 %            |                   | 6 548                         | 980              | 49 %            |
| SCCV MAZEN SULLY                | 800              | 40 %            |                   | 36 479                        | 800              | 40 %            |
| SAS NOVAXIA FONCIER SELECT      | 848 668          | 5 %             |                   | Fonds de placement collectif  | 15 000           | 5 %             |
| SAS DAUPHINE INVEST             | 4 900            | 49 %            |                   | --                            | --               | --              |
| SCI MCF FEEDER GREEN OAK        | 1 927 310        | 22.03 %         |                   | 6 105 650                     | 1 431 710        | 22.03 %         |
| <b>Titres de participation</b>  | <b>2 785 958</b> |                 | <b>800</b>        |                               | <b>1 451 790</b> |                 |

#### NOTE 2 - MARCHANDISES

Elles concernent l'acquisition d'un terrain à Dijon Valmy pour 1 100 830 euros.

#### NOTE 3 – CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

| En €                                | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| SCCV MAISON MEDICALE VALMY          | 2 228            | 0                |
| SNC ARISTIDE BRIAND                 | 428              | 428              |
| SCCV BD DE TROYES                   | -133 601         | -5 139           |
| SCCV TERTIAIRE VALMY                | 0                | 0                |
| SCCV BACCARA LANGRES                | 149              | 2 000            |
| SCCV ILOT DU MARCHE                 | 110 564          | 110 482          |
| SCCV TERTIAIRE AGRONOV              | 193 836          | 193 836          |
| SAS DAUPHINE INVEST                 | 450 752          | --               |
| SCCV MAZEN SULLY                    | 54 010           | 40 218           |
| SAS NOVAXIA FONCIER SELECT          | 772 539          | 1 235 000        |
| <b>Rémunération appels de fonds</b> | <b>1 450 905</b> | <b>1 576 825</b> |

Les titres de participation et créances rattachées sont inscrits à leur coût d'acquisition. Si toutefois à la fin de l'exercice, la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur d'entrée dans le patrimoine, une provision pour dépréciation est constituée. Les valorisations ont été réalisées en fonction des éléments disponibles au 31/12/2019. Une provision pour la SCCV 26-38 DRAPEAU a été constituée pour un montant de 800 € au niveau des titres de participation et pour 151 744 € en provision pour risques et charges.

#### NOTE 4 - CREANCES

Les autres créances correspondent à une créance vis-à-vis des impôts concernant la TVA pour 658 € et l'IS pour 40 584 €.

#### NOTE 5 - DISPONIBILITES

Le solde du compte banque est débiteur de 127 433,05 €.

#### NOTE 6 - CAPITAUX PROPRES

##### Composition du capital social

Le capital de BDR IMMO SAS est composé de 400 actions d'une valeur nominale de 100 €. Ce capital est entièrement libéré. La Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté est l'associé unique de BDR IMMO.

##### Variation des capitaux propres

|                        | 2018             | Affectation<br>du résultat<br>2018 | Résultat<br>2019 à<br>répartir | Autres | 2019             |
|------------------------|------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| Capital souscrit versé | 40 000           |                                    |                                |        | 40 000           |
| Réserve légale         | 4 000            |                                    |                                |        | 4 000            |
| Autres réserves        |                  |                                    |                                |        |                  |
| Résultat de l'exercice | 226 953          | -226 953                           | -217 118                       |        | -217 118         |
| Report à nouveau       | 1 045 951        | 226 953                            |                                |        | 1 272 904        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>1 316 904</b> | <b>0</b>                           | <b>-217 118</b>                |        | <b>1 099 786</b> |

Le capital est actuellement de 40 000 €.

Une provision pour risques et charges a été constituée sur la SCCV 26-38 DRAPEAU à hauteur de 151 744 € pour faire face au risque financier encouru sur cette filiale compte tenu de la perte comptable constatée sur l'exercice 2018.

**NOTE 7 –DETTES**

Avance compte courant à long terme CEBFC pour 4 195 000 €.

Charges à payer pour 132 040 €.

Les frais de tenue de compte pour le 4T19 sont de 65 €.

---

**NOTES AU COMPTE DE RESULTAT.**

---

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du compte de résultat sont présentées en euros.

**NOTE 8 - CHIFFRE D'AFFAIRES**

Reprise de provision sur DAUPHINE INVEST pour un montant de 26 196 €

**NOTE 9 - AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES**

| Eléments                             | Montants       |
|--------------------------------------|----------------|
| Fournitures non stockables           |                |
| Honoraire, frais d'actes et annonces | 131 850        |
| Commissions sur ventes               |                |
| Charges locatives et de copropriété  |                |
| Assurance                            |                |
| Autres charges externes              |                |
| <b>TOTAL 2019</b>                    | <b>131 850</b> |
| <b>TOTAL 2018</b>                    | <b>120 791</b> |

**NOTE 10 - IMPOTS ET TAXES**

La taxe foncière de Dijon Valmy s'élève à 7 177 €.

#### NOTE 11 - CHARGES FINANCIERES

Les charges financières relatives aux frais de tenue de compte et de commissions s'élèvent à 302,55 € en fin d'exercice, celle relative à l'affectation des pertes sur exercices au compte courant d'associés pour BD DE TROYES à 128 461,86 € et la dotation aux provision pour dépréciation des titres 26-38 DRAPEAU à 152 544,00 €.

#### NOTE 12 – PRODUITS FINANCIERS

La rémunération des appels de fonds relatifs aux comptes courants versés aux SCCV s'élèvent à 19 881,49 €.

BDR IMMO a touché des dividendes pour un montant de 157 139,25 €.

## **Tableau d'affectation du résultat**

| Eléments               | Montants<br>(en €) |
|------------------------|--------------------|
| <b>Origines</b>        |                    |
| Résultat de l'exercice | -217 118           |
| <b>TOTAL</b>           | <b>-217 118</b>    |
| <b>Affectations</b>    |                    |
| Report à nouveau       | -217 118           |
| Réserve légale         |                    |
| <b>TOTAL 2019</b>      | <b>-217 118</b>    |

**RAPPORT DE GESTION  
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

*Certifié conforme à l'original*



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <i><u>Rapport de gestion</u></i>                              | <u>3</u>  |
| <i><u>Préambule</u></i>                                       | <u>3</u>  |
| <i><u>Résultat</u></i>  | <u>3</u>  |
| Les produits d'exploitation : Néant                           | 4         |
| Les charges d'exploitation                                    | 4         |
| Les produits financiers                                       | 4         |
| Les charges financières                                       | 5         |
| Les éléments exceptionnels (produits et charges)              | 5         |
| Le Résultat Net Comptable                                     | 5         |
| Filiales et participations                                    | 5         |
| <i><u>Proposition d'affectation du résultat</u></i>           | <u>6</u>  |
| <i><u>Résultat de l'exercice</u></i>                          | <u>7</u>  |
| <i><u>Bilan et compte de résultat</u></i>                     | <u>8</u>  |
| <i><u>Annexe comptable</u></i>                                | <u>10</u> |
| Cadre juridique et financier                                  | 10        |
| Informations sur les règles et principes comptables           | 10        |
| Informations sur les postes du bilan et du compte de résultat | 11        |
| <i><u>Tableau d'affectation du résultat</u></i>               | <u>14</u> |

# Rapport de gestion

## Préambule

BDR IMMO SAS a été constituée le 21 décembre 2011.  
Elle est dotée d'un capital social de 40 K€. L'associé unique est la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté

Le 17 septembre 2018, l'associé unique a pris acte de la démission de Monsieur Pierre-Yves SCHEER et a nommé en qualité de Président de la société Monsieur Fabien CHAUVE membre du directoire de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté. La nomination a pris effet à compter du 01/10/2018.  
Alain Coste, Directeur à la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté en est le Directeur Général.

## Résultat

| En €                     | 2019            | 2018           |
|--------------------------|-----------------|----------------|
| Produits d'exploitation  | 26 196          | 0              |
| Charges d'exploitation   | - 139 027       | - 147 139      |
| Produits financiers      | 177 021         | 585 489        |
| Charges financières      | - 281 308       | - 170 204      |
| Produits exceptionnels   |                 | 790            |
| Charges exceptionnelles  |                 | - 900          |
| Impôts sur les bénéfices |                 | - 41 083       |
| <b>RESULTAT NET</b>      | <b>-217 118</b> | <b>226 953</b> |

### **Les produits d'exploitation :**

Ils correspondent à une reprise de provision pour dépréciation de créances qui avait été constatée au 31/12/18

### **Les charges d'exploitation**

| En €                          | 2019           | 2018           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Achat de marchandises         | 3 203          | 1 104 033      |
| Variation de stocks           | - 3 203        | - 1 104 033    |
| Autres charges externes       | 131 850        | 120 791        |
| Impôts et taxes               | 7 177          | 152            |
| Dotation aux amortissements   | --             | --             |
| Dotation aux provisions       | --             | 26 196         |
| Autres charges                | --             | --             |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b> | <b>139 027</b> | <b>147 139</b> |

**L'achat de marchandises & la variation de stock :** Elles correspondent au remboursement de frais d'achat du terrain à DIJON VALMY.

**Les charges externes :** elles correspondent strictement aux charges courantes (honoraires commissaires aux comptes, prestations de service CEBFC, frais d'annonces et insertions).

**Les impôts et taxes :** elle correspond à la taxe foncière du terrain de DIJON VALMY.

**Les dotations aux provisions :** Néant.

**Les autres charges :** Néant

### **Les produits financiers**

Les produits concernent les intérêts sur compte courant d'associés pour 19 881,49 euros contre 57 804,15 euros en 2018, les dividendes pour 157 139,25 euros contre 527 684,18 en 2018.

### ***Les charges financières***

Les charges financières s'élèvent à 281 308,41 euros. Elles correspondent aux frais de tenue de compte ouvert auprès de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté pour 302,55 euros, à l'affectation des pertes de BD DE TROYES au compte courant d'associés pour 128 461,86 euros et à une dotation aux provisions sur la filiale SCCV 26-38 DRAPEAU pour 152 544,00 euros.

Le solde du compte bancaire ouvert à la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté est débiteur de 127 433,05 €.

### ***Les éléments exceptionnels (produits et charges)***

Néant.

### ***Impôts sur les bénéfices***

Néant.

### ***Le Résultat Net Comptable***

La SAS enregistre une perte comptable de 217 118,18 € en fin d'exercice 2019.

Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients :  
Nous vous présentons ci-après les factures reçues et émises non réglées à la clôture dont le terme est échu (C. Com Art L441-1-1 et D441-4) pour l'exercice 2019.

- Absence de factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu
- Absence de factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu de plus de 90 jours

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice : absence d'évènement de cette nature.

Activité de la société en matière de recherche et développement : néant

### ***Filiales et participations***

Prises de participation ou de contrôle ou cessions au cours de l'exercice écoulé

En vertu de l'article L233-6 du Code de Commerce, nous vous indiquons que notre société a souscrit, de manière complémentaire au capital de la société SCI MCF FEEDER GREEN OAK pour un montant de 495 600 € soit une détention de 22.03% de son capital, une participation à hauteur de 49% dans le capital de la société SAS DAUPHINE INVEST pour un montant de 4 900 €, et nous avons aussi complété notre participation auprès de la SAS NOVAXIA FONCIER SELECT à hauteur de 833 668 € nous permettant de maintenir notre taux de détention de 5 % dans son capital.

\*

**Proposition d'affectation du résultat**

L'affectation du résultat sera proposée au vote de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

La perte de l'exercice est arrêtée à la somme de **- 217 118.18 €**.

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| - report à nouveau ..... | -217 118,18 € |
| - réserve légale.....    | 0,00 €        |

\*

\* \*

**BDR IMMO SAS**  
**Sociétés par Actions Simplifiée au capital social de 40 000.00 Euros**  
**Siège social : 1, Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON**  
**539 146 803 RCS DIJON**

RESOLUTIONS ORDINAIRES DE L'ASSOCIEE UNIQUE  
DU 23 AVRIL 2020

L'an deux mille vingt, le 23 avril à 9 heures 30,

Monsieur Jean-Pierre DERAMECOURT, agissant au nom, pour le compte et en qualité de Président du Directoire de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche-Comté, banque coopérative, société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 525 307 340 € dont le siège social est situé à Dijon (21000) – 1, Rond-Point de la Nation, immatriculée au RCS de Dijon sous le n° 352 483 341, associée unique de la Société BDR IMMO SAS.

Statue par les présentes sur l'ordre du jour suivant :

- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- Affectation du résultat,
- Approbation des conventions,
- Pouvoir pour les formalités.

Monsieur Fabien CHAUVE, Président de la Société, présente à Monsieur Jean-Pierre DERAMECOURT les rapports de gestion, les rapports général et spécial du Commissaire aux comptes.

Monsieur Fabien CHAUVE, Président de la Société, informe Monsieur Jean-Pierre DERAMECOURT, qu'à ce jour, il n'y a pas d'impact de la pandémie COVID 19 sur la société.

En conséquence, Monsieur Jean-Pierre DERAMECOURT, es-qualité, adopte sans réserve les résolutions suivantes :

**1<sup>ère</sup> résolution : Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019**

L'Associée unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils ont été établis par le Président et qui font apparaître une perte de 217 118.18 € ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans son rapport de gestion.

En conséquence, il donne quitus entier au Président pour l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

**2ème résolution : Affectation du résultat**

L'Associée unique décide d'affecter la perte de l'exercice de 217 118.18 € au compte report à nouveau.

**3ème résolution : Approbation des conventions**

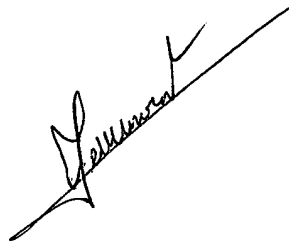
L'Associée unique approuve les conventions suivantes intervenues ou poursuivies au cours de l'exercice, et qui seront portées dans le registre des décisions :

- Une convention de services conclue le 29 mai 2017,
- Une convention de compte courant conclue le 1<sup>er</sup> février 2012,
- L'avance en compte courant de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté pour 4 195 000 €.

**4ème résolution : Pouvoirs pour les formalités**

L'Associée unique donne tout pouvoir au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir tous dépôts, formalités, publications prescrits par la loi.

\*\*\*\*\*

A handwritten signature in black ink, slanted upwards to the right. The signature is cursive and appears to read 'G. Goussier'.