

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 16/06/2021 sous le numéro de dépôt 5811

Vertical line on the left side of the page.

Vertical line on the right side of the page.

Deposé au Greffe
du Tribunal
de Commerce
de Dijon
le 16 JUIN 2021
sous le N° B
5811

Carthage
Le 16 Juin 2021
Supplément

**RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020**

SOMMAIRE

<i>Rapport de gestion</i>	3
<i>Préambule</i>	3
<i>Résultat</i>	3
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	6
<i>Proposition d'affectation du résultat</i>	6
<i>Résultat de l'exercice</i>	7
<i>Bilan et compte de résultat</i>	8
<i>Annexe comptable</i>	10
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>Tableau d'affectation du résultat</i>	15

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 €	2020	2019
Produits d'exploitation		26 196
Charges d'exploitation	- 93 607	- 139 027
Produits financiers	174 124	177 021
Charges financières	- 545 207	- 281 308
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Impôts sur les bénéfices		
RESULTAT NET	- 464 690	- 217 118

Les charges d'exploitation

En €	2020	2019
Achat de marchandises		3 203
Variation de stocks		- 3 203
Autres charges externes	86 338	131 850
Impôts et taxes	7 269	7 177
Dotation aux amortissements	--	--
Dotation aux provisions	--	-
Autres charges	--	--
CHARGES D'EXPLOITATION	93 607	139 027

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 8 460.57 euros contre 19 881.49 euros en 2019, les dividendes pour 13 119.77 euros contre 157 139.25 en 2019.

Les charges financières

Les charges financières s'élèvent à 545 207.03 euros.

Elles correspondent

- aux frais de tenue de compte ouvert auprès de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté pour 280 euros
- à l'affectation des pertes de SNC Aristide Briand, SCCV Ilot du Marché et SCCV Baccara Langres au compte courant d'associés pour 25 120.78 euros
- à une dotation aux provisions sur les filiales SCCV Tertiaire Agronov, SCCV 26-38 DRAPEAU, SAS Novaxia Foncier Sélect et SCI MCF Feeder Green OAK pour 469 256,95 euros
- à une dotation aux provisions sur les intérêts des comptes courants non perçus pour les années 2017, 2018, 2019 pour 48 205,40 euros
- aux intérêts du compte courant d'associés CEBFC pour 443.90 euros
- à une provision pour dépréciation des titres SCCV Tertiaire Agronov, SCCV Ilot du marché, SCCV 26-38 DRAPEAU pour 1 900 euros

Le solde du compte bancaire ouvert à la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté est débiteur de 36 567.40 €.

Les éléments exceptionnels (produits et charges)

Néant.

Impôts sur les bénéfices

Néant.

Le Résultat Net Comptable

La SAS enregistre une perte comptable de 464 689.68 € en fin d'exercice 2020.

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 2020.

- 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 936 110 € soit une détention de 22.03% de 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 2020.

La perte de l'exercice est arrêtée à la somme de **464 689.68 €**.

- report à nouveau	- 464 689.68 €
- réserve légale.....	0,00 €

*

* *

Résultat de l'exercice

Eléments (en €)	2018	2019	2020
I. Capital en fin d'exercice			
Capital social	40 000	40 000	40 000
Nombre des actions ordinaires	400	400	400
II. Opérations et résultat de l'exercice			
Chiffre d'affaires hors taxes			
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	294 233	-64 574	-97 871
Impôts sur les bénéfices	-41 083		
Participation des salariés due au titre de l'exercice			
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	226 953	-217 118	-464 690
Résultat distribué			
III. Résultats par action			
Résultat avant impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	632,87	-161.43	-244.68
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	567,38	-542.80	-1 161.72
Dividende attribué à chaque action	-	-	-
IV. Personnel			
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 2020 et 2019

(En euros)

ACTIF	Notes	2020	2019
ACTIF IMMOBILISE		6 564 214	4 309 130
Immobilisations Incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immobilisations financières	1-3	6 564 214	4 309 130
ACTIF CIRCULANT		1 137 398	1 269 505
Marchandises	2	1 100 830	1 100 830
Créances	4		41 242
Disponibilités	5	36 568	127 433
Charges constatées d'avance			
TOTAL DE L'ACTIF		7 701 612	5 578 635

(En euros)

PASSIF	Notes	2020	2019
DETTES	7	6 811 314	4 327 105
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		70	65
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Autres Dettes		6 811 244	4 327 040
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	8	255 202	151 744
CAPITAUX PROPRES	6	635 096	1 099 786
Capital souscrit versé		40 000	40 000
Réserves		4 000	4 000
Résultat de l'exercice (+/-)		-464 690	-217 118
Report à nouveau (+/-)		1 055 786	1 272 904
TOTAL DU PASSIF		7 701 612	5 578 635

Compte de résultat de l'exercice 2020 et 2019

(En euros)

	Notes	2020	2019
+ Produits d'Exploitation	8		26 196
- Charges d'Exploitation	9-10	-93 607	-139 027
+ Autres produits			
- Autres charges			
RESULTAT D'EXPLOITATION		-93 607	-112 831
+ Produits Financiers	12	174 124	177 021
- Charges Financières	11	-545 207	-281 308
RESULTAT FINANCIER		-371 083	-104 287
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		-464 690	-217 118
+ Produits Exceptionnels			
- Charges Exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
- Impôt sur les bénéfices			
+/- RESULTAT NET		-464 690	-217 118

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 et conformément au règlement 2018-07 de l'ANC.

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 €	2020	% de détention	Dépréciation 2020	Situation nette au 31/12/2019	2019	% de détention
SNC ARISTIDE BRIAND	300	30 %		-1 916	300	30 %
SCCV BACCARA LANGRES				0	800	40 %
SCCV TERTIAIRE AGRONOV	800	40 %	800	-93 362	800	40 %
SCCV ILOT DU MARCHE	300	30 %	300	-77 455	300	30 %
SCCV 87 BD DE TROYES	300	30 %		1 214 250	300	30 %
SCCV 26-38 DRAPEAU	800	40 %	800	-640 004	800	40 %
SCCV MAISON MEDICALE VALMY	980	49 %		22 662	980	49 %
SCCV MAZEN SULLY	800	40 %		9 488	800	40 %
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT	848 668	5 %	93 008	15 113 189	848 668	5 %
SAS DAUPHINE INVEST	4 900	49 %			4 900	49 %
SCI MCF FEEDER GREEN OAK	2 863 420	22.03 %	84 502	12 614 244	1 927 310	22.03 %
Titres de participation	3 721 268		179 410		2 785 958	

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 €	2020	2019
SCCV MAISON MEDICALE VALMY		2 228
SNC ARISTIDE BRIAND	-446	428
SCCV BD DE TROYES	-333 601	-133 601
SCCV TERTIAIRE VALMY		0
SCCV BACCARA LANGRES		149
SCCV ILOT DU MARCHE	14 191	110 564
SCCV TERTIAIRE AGRONOV	227 744	193 836
SAS DAUPHINE INVEST	891 322	450 752
SCCV MAZEN SULLY	57 005	54 010
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT	1 347 538	772 539
MCF FEEDER GREEN OAK	825 990	
Rémunération appels de fonds	3 029 743	1 450 905

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 31/12/2020.

Une provision pour la SCCV 26-38 DRAPEAU a été constituée pour un montant de 800 € au niveau des titres de participation et pour 255 201.6 € en provision pour risques et charges.

Une provision pour la SCCV Tertiaire Agronov a été constituée pour un montant de 800 € au niveau des titres de participation et pour 36 544.75 € en provision pour dépréciation

Une provision pour la SCCV Ilot du Marché a été constituée pour un montant de 300 € au niveau des titres de participation.

Une provision pour la SAS Novaxia Foncier Select a été constituée pour un montant de 93 008.55 € en provision pour dépréciation

Une provision pour la SCI MCF FEEDER GREEN OAK a été constituée pour un montant de 84 502.05 € en provision pour dépréciation

Une provision pour intérêts sur compte courants non perçus a été constituée pour un montant de 48 205.4 € en provision pour dépréciation

NOTE 5 - DISPONIBILITES

Le solde du compte banque est débiteur de 36 567.40 €.

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

	2019	Affectation du résultat 2019	Résultat 2020 à répartir	Autres	2020
Capital souscrit versé	40 000				40 000
Réserve légale	4 000				4 000
Autres réserves					
Résultat de l'exercice	-217 118	217 118	-464 690		-464 690
Report à nouveau	1 272 904	- 217 118			1 055 786
TOTAL	1 099 786		-464 690		635 096

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 255 201.6 € pour faire face au risque financier encouru sur cette filiale compte tenu de la perte comptable constatée sur l'exercice 2019.

NOTE 7 – DETTES

Avance compte courant à long terme CEBFC pour 6 732 000 €.

Charges à payer pour 78 800 €.

Les frais de tenue de compte pour le 4 T 20 sont de 70 €.

NOTES AU COMPTE DE RESULTAT

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

NOTE 9 - AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Eléments	Montants
Fournitures non stockables	
Honoraire, frais d'actes et annonces	86 338
Commissions sur ventes	
Charges locatives et de copropriété	
Assurance	
Autres charges externes	
TOTAL 2020	86 338
TOTAL 2019	131 850

NOTE 10 - IMPOTS ET TAXES

La taxe foncière de Dijon Valmy s'élève à 7 269 €.

NOTE 11 - CHARGES FINANCIERES

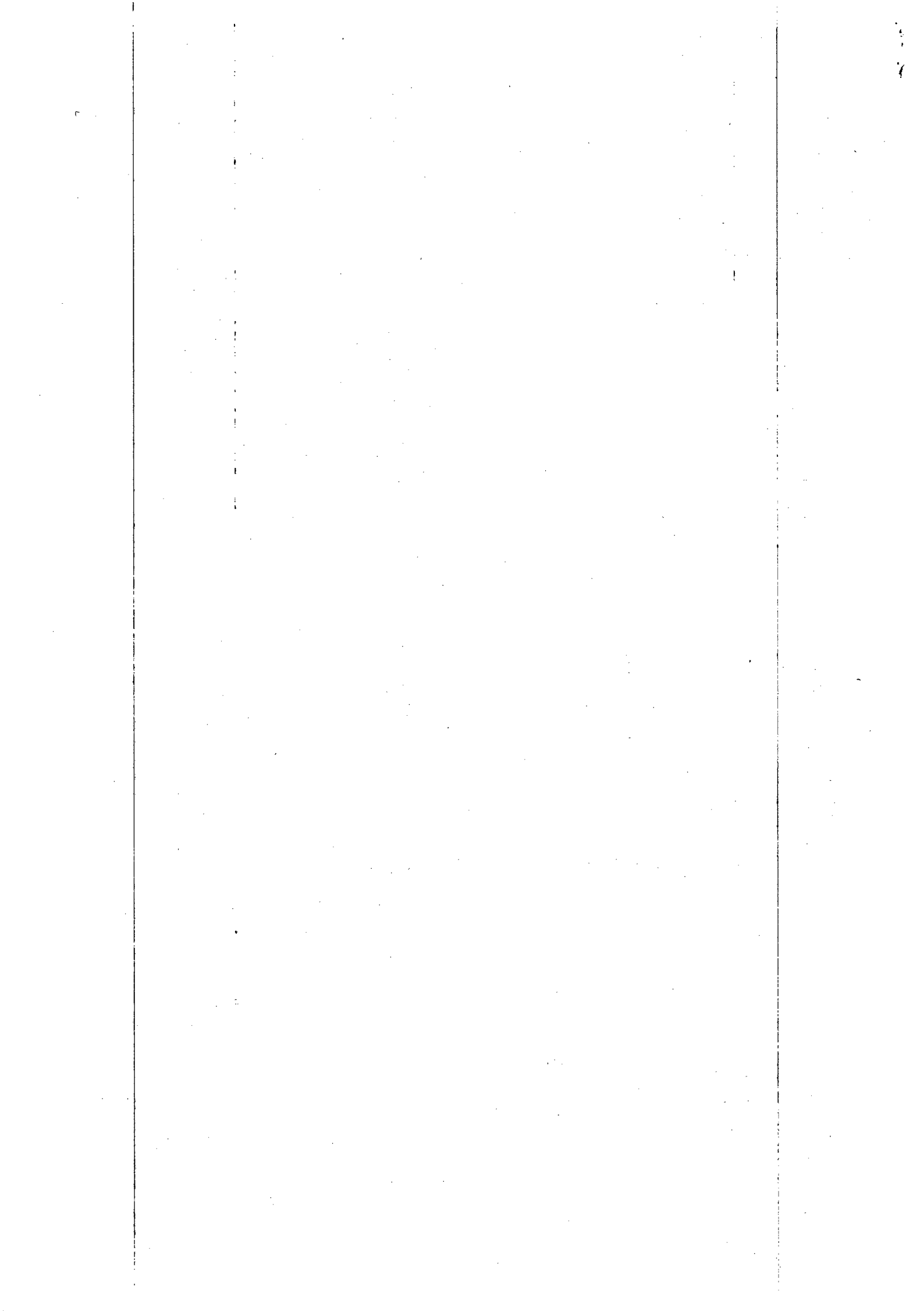
Les charges financières relatives aux frais de tenue de compte et de commissions s'élèvent à 280 € en fin d'exercice, à l'affectation des pertes sur exercices au compte courant d'associés s'élèvent à 25 120.58 €
à la dotation aux provision pour dépréciation des titres s'élèvent à 519 362.35 €
à la rémunération du compte courant de la CEBFC s'élèvent à 443.90 €.

NOTE 12 – PRODUITS FINANCIERS

La rémunération des appels de fonds relatifs aux comptes courants versés aux SCCV s'élèvent à 8 460.57 €.
BDR IMMO a touché des dividendes pour un montant de 13 119.77 €.
Une reprise de provision pour risque et charges a été constituée sur la SCCV DRAPEAU pour 151 744 €.

Tableau d'affectation du résultat

Éléments	Montants (en €)
Origines	
Résultat de l'exercice	-464 690
TOTAL	-464 690
Affectations	
Report à nouveau	-464 690
Réserve légale	
TOTAL 2020	-464 690



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 30 AVRIL 2021

L'an deux mille vingt et un, le 30 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 2020,
- 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.

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

1^{ère} 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 2020, tels qu'ils ont été établis par le Président et qui font apparaître une perte de 464 689.68 € 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.

2^{ème} résolution : Affectation du résultat

L'Associée unique décide d'affecter la perte de l'exercice de 464 689.68 € au compte report à nouveau.

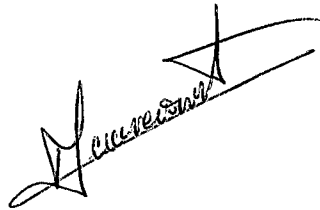
3^{ème} résolution : Approbation des conventions

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^{er} février 2012,
- L'avance en compte courant de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté pour 6 732 000 €.

4^{ème} 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, written diagonally across the page. The signature is stylized and appears to be a name, possibly 'M. LUCAS', followed by a large, sweeping flourish.



KPMG AUDIT RHONE ALPES AUVERGNE
51 rue de Saint Cyr
CS 60409
69338 Lyon Cedex 9
France

Téléphone : +33 (0)4 37 64 76 00
Télécopie : +33 (0)4 37 64 76 09
Site internet : www.kpmg.fr

BDR Immo 1 SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Le 11/02/2021

Exercice clos le 31 décembre 2020
BDR Immo 1 SAS
1 Rond-point de la Nation - 21000 Dijon
Ce rapport contient 15 pages
Référence : SM/SG



KPMG AUDIT RHONE ALPES AUVERGNE
51 rue de Saint Cyr
CS 60409
69338 Lyon Cedex 9
France

Téléphone : +33 (0)4 37 64 76 00
Télécopie : +33 (0)4 37 64 76 09
Site internet : www.kpmg.fr

BDR Immo 1 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 2020

A l'attention de l'Associée unique de la société BDR Immo 1 SAS,

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 1 SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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.

La note 1 « immobilisations financières » de l'annexe expose 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 aux 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associée unique.

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.441-6 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.

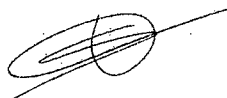
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 20 avril 2021

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne



Sylvie Merle
Associée

Bilan BDR IMMO 1

Edition du : 01/01/2020 au 31/12/2020

(en euros)

ACTIF	31/12/2020			31/12/2019	PASSIF	31/12/2020	31/12/2019
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net			
Actif immobilisé :					Capitaux propres		
Immobilisations incorporelles					Capital	40 000,00	40 000,00
- Fonds commercial					Ecarts de réévaluation		
- Autres					Réserves :		
Immobilisations corporelles					- Réserve légale	4 000,00	4 000,00
Immobilisations financières	85 649 452,06	3 073 881,61	82 575 570,45	71 714 245,12	- Réserves réglementées		
<i>dont participations</i>	66 491 488,43	2 437 451,61	64 054 036,82	56 295 041,81	- Autres		
<i>dont FCPR</i>	2 000 000,00	636 430,00	1 363 570,00		Report à nouveau	3 739 140,48	574 901,38
<i>dont créances rattachées à des participations</i>	17 157 963,63	-	17 157 963,63	15 419 203,31	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 516 376,29	3 164 239,10
TOTAL I	85 649 452,06	3 073 881,61	82 575 570,45	71 714 245,12	Résultat N-1 en attente d'affectation	0,00	
Actif circulant :					Provisions réglementées	1 236 918,36	616 554,23
Stocks et en-cours					TOTAL I	6 536 435,13	4 399 694,71
Marchandises					Provisions pour risques et charges		
Avances et acomptes versés sur commandes					TOTAL II	0,00	0,00
Créances :					DETTES		
- Clients et comptes rattachés					Emprunts auprès des ets de crédit	0,00	65,00
- Autres	449 459,59		449 459,59	594 320,00	Emprunts et dettes financières diverses	77 032 090,90	67 937 441,11
Valeurs mobilières de placement					<i>dont avance compte courant</i>	76 964 000,00	67 294 000,00
Disponibilités	1 697 065,99		1 697 065,99	1 154 155,70	<i>dont interet s/avance en compte courant</i>	68 090,90	60 161,11
					<i>dont compte courant Société Mère</i>	0,00	583 280,00
					Dettes fiscales et sociales		
					Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 000 000,00	1 000 000,00
					<i>dont versement restant à libérer</i>	1 000 000,00	1 000 000,00
					Autres dettes	153 570,00	125 520,00
					<i>dont prestation cebfc</i>	145 000,00	119 520,00
					<i>dont CAC</i>	8 500,00	6 000,00
					Produits constatés d'avance		
TOTAL II	2 146 525,58		2 146 525,58	1 748 475,70	TOTAL III	78 185 660,90	69 063 026,11
TOTAL GENERAL (I+II+III)	87 795 977,64	3 073 881,61	84 722 096,03	73 462 720,82	TOTAL GENERAL (I+II+III)	84 722 096,03	73 462 720,82

Compte de résultat BDR IMMO 1

Édition du : 01/01/2020 au 31/12/2020

(en euros)

CHARGES	31/12/2020	31/12/2019	PRODUITS	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'exploitation :	190 887,44	128 764,20	Produits d'exploitation :		
Achats de marchandises			Ventes de marchandises		
Variation de stock (marchandises)			Production vendue (biens et services)		
Achats d'approvisionnement			Production stockée		
Variation de stock (approvisionnement)			Production immobilisée		
Autres charges externes (61*62*)	188 506,44	127 648,20	Subventions d'exploitation		
Impôts, taxes et versements assimilés	2 381,00	1 116,00	Autres produits		
Rémunération du personnel					
Charges sociales			Autres produits de gestion courante :		
Dotations aux amortissements			Jetons de présence	1 000,00	
Dotations aux provisions					
Autres charges					
Charges financières :	1 334 314,26	1 511 457,95	Produits financiers :	3 593 825,12	5 176 195,14
dont charges financières	348,66	328,80	dont dividendes	2 128 546,57	4 775 463,66
dont intérêts CEBFC	67 906,53	60 008,56	dont revenus créances rattachées	171 844,88	170 369,69
dont DAP/titres de participation	1 266 059,07	1 451 120,59	dont rep prov s/titres de participations	1 293 433,67	230 361,79
TOTAL (I)	1 525 201,70	1 640 222,15	TOTAL (I)	3 594 825,12	5 176 195,14
Charges exceptionnelles s/op en capital	0,00	945 000,00	Produits exceptionnels s/op en capital		1 508 971,32
Dotation provision	620 364,13	305 645,21			
Charges exceptionnelles (II)	620 364,13	1 250 645,21	Produits exceptionnels (II)	0,00	1 508 971,32
Impôts sur les bénéfices (III)		630 060,00	Impôts sur les bénéfices régul N-1 (III)	67 117,00	
TOTAL DES CHARGES (I+II+III)	2 145 565,83	3 520 927,36	TOTAL DES PRODUITS (I+II)	3 661 942,12	6 685 166,46
Solde créditeur (BENEFICE)	1 516 376,29	3 164 239,10	Solde débiteur (PERTE)		
TOTAL GENERAL	3 661 942,12	6 685 166,46	TOTAL GENERAL	3 661 942,12	6 685 166,46

Annexe comptable

Cadre juridique et financier

BDR IMMO 1 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), d'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier), de SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à capital variable) 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 1 sont établis conformément au règlement 2014-03 et 2018-07 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

AU 31/12/2020, LA SOCIETE DETIENT DES ACTIONS DANS

L'OPCI CAPITOLE POUR 13 699 760,33 €

THIERS LAFAYETTE POUR 433 800 €

AEROCAMPUS BLAGNAC POUR 2 486 300 €

SCPI IMMOPLACEMENT POUR 3 604 561,80 €

DELTA PORT ZELANDE POUR 1 116 741 €

LE 380 POUR 200 €

MIDI FONCIERE 4 POUR 1 000 000 €

LC TOUR CAMPUS POUR 400 €

ATREAM HOTEL POUR 10 000 300 €

MATA CAPITAL POUR 4 999 501.68 €

VALMY 2 POUR 500 000 €

SPPICAV RESIDYS POUR 8 767 066,27 €

X POLE POUR 2 980 000 €

SERVICES SENIORS INVEST POUR 4 334 858,02 €

MCF QUALITY STREET POUR 2 999 999.34 €

MCF OPPORTUNY INVEST POUR 2 000 000 €

RENAISSANCE INVEST POUR 2 000 000 €

SCPI PIERVAL SANTE POUR 7 568 000 €

Elle a également participé à un apport en compte courant de
 2 632 000 € dans la LC TOUR CAMPUS,
 967 422 € dans la SCI AEROCAMPUS DE BLAGNAC
 3 238 631,63 € dans DELTA PORT ZELANDE,
 422 000 € dans le SCI LE 380,
 1 284 545,44 € pour FONCIERE VALMY 2,
 3 620 098 € pour MIDI FONCIERE 4
 1 400 000 € pour X POLE
 1 500 000 € pour MCF OPPORTUNITY INVEST
 1 876 923 € pour RENAISSANCE INVEST

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, au regard des valeurs de réalisations ou valeurs liquidatives de ces titres, devient inférieure à la valeur d'entrée dans le patrimoine, une provision pour dépréciation est constituée. Le montant des provisions constituées au titre de l'exercice sur les immobilisations financières est de 3 073 881,61 euros Elles sont constituées uniquement au titre des provisions sur titres.

en €	2020	% DETENTIO N 2020		2019	% DETENTION 2019
OPCI CAPITOLE	13 699 760	19.12%		13 699 760	19,12 %
THIERS LAFAYETTE	433 800	22,50 %		433 800	22,50 %
AEROCAMPUS	2 486 300	27,23 %		2 486 300	27,23 %
DELTA PORT ZELANDE	1 116 741	17,46 %		1 116 741	17,46 %
LE 380	200	20.00 %		200	20,00 %
MCF QUALITY STREET	2 999 999	15.00 %		2 999 999	15,00 %
SERVICES SENIORS INVEST	4 334 858	16.70 %		4 334 858	16,70 %
MIDI FONCIERE 4	1 000 000	25.00 %		1 000 000	25,00 %
LC TOUR CAMPUS	400	40.00 %		400	40,00 %
ATREAM HOTEL	10 000 300	9.34 %		10 000 300	9,34 %
IMMOPLACEMENT	3 604 562	1.81 %		3 604 562	1,81 %
MATA CAPITAL	4 999 502	4,39 %		4 999 502	4,39 %
SPPICAV RESIDYS	8 767 066	4,11 %		6 671 176	4,11 %
VALMY 2	500 000	13,51 %		500 000	13,51 %
X POLE	2 980 000	20.00 %		2 980 000	20,00 %
MCF OPPORTUNITY INVEST	2 000 000	6.41 %		2 000 000	6,41 %
RENAISSANCE INVEST	2 000 000	30.77 %		2 000 000	30,77 %
PIERVAL SANTE	7 568 000	0.8%			
Titres de participation	68 491 488			58 827 598	

NOTE 2 – CREANCES

Ce montant représente le produit à recevoir au titre de la cession des titres ARC MALGOVERT pour 89 640 euros et la Créance vis-à-vis du Trésor Public pour l'IS à hauteur de 359 820 euros.

NOTE 3 – CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

en €	2020		2019	
TIERS LAFAYETTE	0		0	
DELTA PORT ZELANDE	3 238 631		3 239 009	
LE 380	422 000		422 000	
AEROCAMPUS DE BLAGNAC	967 422		967 422	
LC TOUR CAMPUS	2 632 000		2 632 000	
FONCIERE VALMY 2	1 284 545		1 392 545	
MIDI FONCIERE 4	3 620 098		2 397 110	
X POLE	1 400 000		1 400 000	
MCF OPPORTUNITY INVEST	1 500 000		1 500 000	
RENAISSANCE INVEST	1 876 923		1 876 923	
Apports non capitalisés	16 941 620		15 827 009	

La rémunération courue au 31/12/20 des appels de fonds versés pour TIERS LAFAYETTE, TOUR CAMPUS, AEROCAMPUS DE BLAGNAC, DELTA PORT ZELANDE, LE 380, X POLE, VALMY 2, MIDI FONCIERE 4, MCF OPPORTUNITY INVEST et RENAISSANCE INVEST s'élève à 146 508.08 €. Cette rémunération correspond à la rémunération de 2020. Des ICNE liés aux l'exercices 2017, 2018 et 2019 sont toujours présents au 31/12/2020 car non réglés.

NOTE 4 - DISPONIBILITES

Le relevé bancaire présente un solde débiteur de 1 690 613.35 euros.
Trois facture de formation sont en instance de refacturation pour 6 452.64 €.

NOTE 5 - CAPITAUX PROPRES

Composition du capital social

Le capital de BDR IMMO 1 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 1.

Variation des capitaux propres

	2019	Affectation du résultat 2019	Résultat 2020 à répartir	Autres	2020
Capital souscrit versé	40 000				40 000
Réserve légale	4 000				4 000
Autres réserves					
Résultat de l'exercice	3 164 239	- 3 164 239	1 516 376		1 516 376
Report à nouveau	574 901	3 164 239			3 739 140
Provisions réglementées	616 554			620 364	1 236 918
TOTAL	4 399 694	0	1 516 376	620 364	6 536 435

Le capital est actuellement de 40 000 €.

Le résultat 2019 de 3 164 239.10 € a été affecté au Report à nouveau.

Les amortissements dérogatoires correspondent à l'amortissement des frais d'acquisition sur immobilisations financières.

NOTE 6 – DETTES

L'avance en compte courant de la CEBFC à long terme est de 76 964 000 euros.

Les intérêts sur l'avance en compte courant sont de 68 090.90 euros.

La charge relative aux commissaires aux comptes s'élève à 8 500 €.

La prestation vis-à-vis de la CEBFC s'élève à 145 000 euros.

Le versement restant à libérer à hauteur de 1 000 000 concerne les titres MCF

Les frais de tenue de compte pour le 4 trimestre 2020 sont de 70 €.

NOTES AU COMPTE DE RESULTAT

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

NOTE 7 - CHIFFRE D'AFFAIRES

NEANT

NOTE 8 - AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Eléments	Montants
Prestation de service CEBFC	167 723
Prestation de conseil	10 000
Honoraires CAC	10 737
Frais d'actes et contentieux	46
Annonces et insertions	0
TOTAL 2020	188 506
TOTAL 2019	127 648

NOTE 9 - IMPOTS ET TAXES

La cotisation foncière de 2020 s'élève à 2 381 €.

NOTE 10 - CHARGES FINANCIERES

Les charges financières relatives au frais de tenue de compte et de commissions s'élèvent à 348.66 € en fin d'exercice. Celles relatives aux intérêts sur l'avance en compte courant de CEBFC à 67 906.53 €.

Une dotation aux provisions pour dépréciation des titres a été constatée au 31 décembre 2020 pour un montant de 1 266 059.07 €.

NOTE 11 – PRODUITS FINANCIERS

BDR IMMO 1 A TOUCHE DES DIVIDENDES DE

l'OPCI Capitole pour un montant de 626 944,30 €
la SCPI IMMOPLACEMENT pour un montant de 177 750 €
de la SAS THIERS pour un montant de 281 250 €
de ATREAM HOTEL pour 321 146,10 €
de DELTA PORT ZELANDE pour 100 506,69 €
de la SCI AERO CAMPUS BLAGNAC pour 91 791 €
de MATA CAPITAL pour 260 112.87 €
de SERVICE SENIORS INVEST pour 185 336.63 €
de MCF QUALITY STREET pour 83 708.98 €

BDR IMMO 1 a également touché une rémunération de l'avance en compte courant d'AEROCAMPUS BLAGNAC pour 2 927.78 €
de DELTA PORT ZELANDE pour 28 782.37 €

BDR IMMO 1 a perçu en 2020 des rémunérations d'avances en comptes courants de 2019 inférieures au montants estimés pour - 6 251.42 €.

BDR IMMO 1 a comptabilisé des produits à recevoir concernant l'avance en compte courant pour un montant global de 146 508.08 €.

NOTE 12 – CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

NEANT

Tableau d'affectation du résultat

Éléments	Montants (en €)
Origines	
Résultat de l'exercice	1 516 376.29
TOTAL	1 516 376.29
Affectations	
Report à nouveau	1 516 376.29
Réserve légale	
TOTAL 2020	1 516 376.29

