

Désignation de l'entreprise : SARL BS INVEST COTE D'AZUR		Néant ☐ *						
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	28 771 697	FB		FC	28 771 697	
	Production vendue { biens * services *	FD		FE		FF		
		FG	117 714	FH		FI	117 714	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	28 889 412	FK		FL	28 889 412	
	Production stockée*					FM		
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	16 447	
	Autres produits (1) (11)					FQ	153	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	28 906 013
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS	30 847 660	
	Variation de stock (marchandises)*					FT	(14 547 144)	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	7 738 885	
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	823 365	
	Salaires et traitements*					FY	5 000	
	Charges sociales (10)					FZ	1 583	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations {	- dotations aux amortissements*			GA	4 345	
			- dotations aux provisions*			GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	119 400
	Autres charges (12)					GE	24	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	24 993 119
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	3 912 893	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* (III)					GH	1 151 220	
	Perte supportée ou bénéfice transféré* (IV)					GI	211 271	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	15 123	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
	Total des produits financiers (V)						GP	15 123
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	1 133 193	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	Total des charges financières (VI)						GU	1 133 193
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(1 118 070)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	3 734 772	

Désignation de l'entreprise		SARL BS INVEST COTE D'AZUR		Néant ☐ *			
				Exercice N			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA	405 409		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB			
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC			
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD	405 409		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE	26 380		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF	10 410		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG	2 093		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	38 883		
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	366 526		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ			
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK	1 028 471		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	30 477 767		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	27 404 938		
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)				HN	3 072 828		
RENVIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO		
	(2) Dont	produits de locations immobilières			HY	117 715	
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IG		
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *			HP	9 152	
		- Crédit-bail immobilier			HQ		
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IH		
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			IJ		
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			IK		
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)			HX		
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)			RC		
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)			RD		
	(9)	Dont transferts de charges			A1	16 447	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)			A2	1 583	
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5 1 583					
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3		
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4	5	
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	facultatives	A6	obligatoires	A9	1 583
			Dont cotisations facultatives Madelin A7		Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8		
	(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :			Exercice N		
			Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels			
Pénalités, amendes fiscales et pénales			12 625				
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion			13 754				
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés			10 410				
Amortissements des immobilisations			2 093				
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion				405 409			
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N			
			Charges antérieures	Produits antérieurs			

Désignation de l'entreprise		SARL BS INVEST COTE D'AZUR		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois*		12	
Adresse de l'entreprise		11 rue Saint Francois de Paule 06300 NICE		Durée de l'exercice précédent*		12	
Numéro SIRET*		5 3 0 6 6 5 1 6 5 0 0 0 2 9		Néant		*	
				Exercice N clos le,		31/12/2022	
				Brut 1		Amortissements, provisions 2	
						Net 3	
Capital souscrit non appelé		(I) AA					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC			
		Frais de développement *	CX	CC			
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG			
		Fonds commercial (1)	AH	AI			
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK			
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO			
		Constructions	AP	AQ			
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS			
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU	13 764	1 429	12 334
		Immobilisations en cours	AV	AW			
		Avances et acomptes	AX	AY			
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT			
		Autres participations	CU	CV	2 140		2 140
		Créances rattachées à des participations	BB	BC			
		Autres titres immobilisés	BD	BE			
		Prêts	BF	BG	8 310 000		8 310 000
		Autres immobilisations financières*	BH	BI	53 018		53 018
TOTAL (II)		BJ	BK	8 378 922	1 429	8 377 492	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM			
		En cours de production de biens	BN	BO			
		En cours de production de services	BP	BQ			
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS			
		Marchandises	BT	BU	68 500 143		68 500 143
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW	43 097		43 097
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	173 502		173 502
		Autres créances (3)	BZ	CA	10 565 614		10 565 614
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC			
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :	CD	CE	5 050 000		5 050 000
		Disponibilités	CF	CG	9 052 068		9 052 068
		Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI	12 522		12 522
TOTAL (III)		CJ	CK	93 396 949		93 396 949	
Comptes de régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler	(IV) CW					
	Primes de remboursement des obligations	(V) CM					
	Ecart de conversion actif*	(VI) CN					
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO		101 775 871	1A 1 429	101 774 441
	Renvois : (1) Dont droit au bail :		CP		(3) Part à plus d'un an	CR	
Clause de réserve de propriété : *		Immobilitations :	Non recensée	Stocks :	Non recensée	Créances :	Non recensée

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		SARL BS INVEST COTE D'AZUR		Néant ☐ *	
				Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :1 500 000.....)		DA	1 500 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)		DC		
	Réserve légale (3)		DD	150 000	
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)		DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)		DG	15 450 973	
	Report à nouveau		DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	3 072 828	
	Subventions d'investissement		DJ		
	Provisions réglementées *		DK		
	TOTAL (I)		DL	20 173 801	
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		DM	
Avances conditionnées		DN			
TOTAL (II)		DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		DP	19 119 400	
	Provisions pour charges		DQ		
	TOTAL (III)		DR	19 119 400	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles		DS		
	Autres emprunts obligataires		DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU	48 774 961	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)		DV	9 647 920	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW	260	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	1 400 491	
	Dettes fiscales et sociales		DY	84 863	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ		
	Autres dettes		EA	2 572 742	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB		
TOTAL (IV)		EC	62 481 240		
Ecart de conversion passif* (V)		ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE	101 774 441		
RENVIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2)	Dont {	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
			Ecart de réévaluation libre	1D	
			Réserve de réévaluation (1976)	1E	
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	60 127 916	
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	45 477 297		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

BS INVEST COTE D'AZUR
Société à Responsabilité Limitée
Au Capital social de 1 500 000 €
Siège social
11, rue Saint François de Paule
06300 NICE
RCS NICE B 530 665 165
SIRET 530 665 165 00029

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 30 SEPTEMBRE 2023**

**AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que l'exercice social clos le 31 décembre 2022 se solde par un bénéfice de 3 072 828,27 €, approuve l'affectation proposée par la gérance, à savoir :

- La somme de 3 072 828,27 € au compte "Autres réserves".

Il est rappelé que la société est soumise à l'impôt société.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité



*certifié conforme
à l'original.*

BS INVEST COTE D'AZUR
Société à Responsabilité Limitée
Au Capital social de 1 500 000 €
Siège social
11, rue Saint François de Paule
06300 NICE
RCS NICE B 530 665 165
SIRET 530 665 165 00029

RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE
Présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle
du 30 SEPTEMBRE 2023

Conformément et en application des dispositions légales et statutaires, les associés de la société "BS INVEST COTE D'AZUR" sont réunis, dans le délai de neuf mois suite à une demande de prorogation du délai de réunion, en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle à l'effet de statuer sur les activités sociales et sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le présent rapport, prévu par les dispositions de l'article L.223-26 et L 232-1 du Code de Commerce, expose :

- la situation de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- l'évolution prévisible de la Société au cours du présent exercice social et des exercices futurs ;
- les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice social et la date à laquelle il est établi ;
- l'affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- prise de participation-modification dans le capital ;
- situation de la société eu égard aux dispositions de l'article 243 bis du CGI ;
- situation fiscale de la société eu égard aux dispositions de l'article 223 quater du CGI ;
- conventions et opérations tombant sous le coup des dispositions de l'article L.223-19 du code du commerce ;
- situation des mandats des commissaires aux comptes ;
- informations relatives à l'échéance des dettes fournisseurs et clients.

I - SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE SOCIAL

1 - Compte rendu d'activité

Notre activité de marchand de biens immobiliers se traduit, pour cet exercice social clos le 31 décembre 2022, par les chiffres suivants, représentant les principaux niveaux de résultats :

L'exercice s'est caractérisé par un chiffre d'affaires de 28 889 412 € et un total des produits d'exploitation de 28 906 013 €.



Le total des charges d'exploitation s'est élevé à la somme de 24 993 119 €.

Ces résultats entraînent un bénéfice d'exploitation de 3 912 893 €.

Compte tenu d'une opération en commun de 1 151 220 € et de <211 271 €>, des produits financiers de 15 123 €, des charges financières de 1 133 193 €, le résultat courant avant impôts se solde par un bénéfice de 3 734 772 €.

Après comptabilisation des produits exceptionnels de 405 409 €, des charges exceptionnelles de 38 883 € et de l'impôt sur les bénéfices de 1 028 471 €, le résultat net comptable se traduit par un bénéfice de 3 072 828,27 €.

2 - Evolution prévisible

L'avenir reste incertain suite à la crise sanitaire du covid-19, au conflit Russie-Ukraine et à la forte inflation que subit notre pays.

3 - Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun événement notable n'est à signaler.

4 - Activité en matière de recherche et développement

Notre Société n'a engagé aucun frais en matière de recherche et développement.

5 – Commentaires

La société fait partie d'un groupe intégré depuis le 1^{er} janvier 2014.

II - AFFECTATION DES RESULTATS

L'exercice écoulé fait ressortir un bénéfice de 3 072 828,27 € que la gérance vous propose d'affecter de la manière suivante :

- La somme de 3 072 828,27 € au compte "Autres réserves".

Il est rappelé que la société est soumise à l'impôt société.



III - PRISE DE PARTICIPATION - MODIFICATIONS DANS LE CAPITAL

Nous vous informons que la société a pris des participations dans les sociétés suivantes :

	CAPITAL	TAUX DETENTION
SARL ABMF	1 000	10 %
SARL BS VILLA BIJOU	1 000	5 %
SARL BS TENAO BEAUSOLEIL	1 000	100 %
SCI EDEN GAROUE	1 000	99 %

IV - SITUATION DE LA SOCIETE EU EGARD AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 243 BIS DU CGI

Pour répondre aux prescriptions de l'article 243 bis du CGI, qui fait obligation aux Gérants d'indiquer dans leurs rapports à l'assemblée générale des associés, le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices qui précèdent celui sur lequel l'assemblée est appelée à statuer, ainsi que le montant du crédit d'impôt ou de l'avoir fiscal correspondant à ces dividendes distribués, la gérance précise qu'il a été procédé à des distributions de dividendes :

Le 30 septembre 2022 :

La somme de 1 000 000,00 € pour la SASU BS INVEST représentée par Monsieur SETITI Belgacem, son président, sans abattement pour ses 150 000 parts.

V – SITUATION FISCALE DE LA SOCIETE EU EGARD AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 223 QUATER DU CGI

Pour répondre aux prescriptions de l'article 223 quater du CGI, qui fait obligation aux Gérants d'indiquer dans leurs rapports à l'assemblée générale des associés, le montant des dépenses non déductibles et des charges somptuaires concernant l'exercice en cours, la gérance précise qu'il y a eu en dépense non déductible et charge somptuaire concernant l'exercice 2022 :

3 395 € (avantages personnels véhicules).

15 823 € (C3S).

12 625 € (amendes et pénalités).

5 531 € (leasing part non déductible).

13 755 € (réintégrations charges non justifiées).



VI - CONVENTIONS ET OPERATIONS TOMBANT SOUS LE COUP DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.223-19 DU CODE DE COMMERCE

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, des conventions de la nature de celles visées à l'article L 223-19 du Code de Commerce sur les Sociétés commerciales sont intervenues.

VII - INFORMATIONS RELATIVES A L'ECHEANCE DES DETTES FOURNISSEURS ET CLIENTS

Les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes doivent publier, dans leur rapport de gestion, la décomposition, à la clôture du dernier exercice, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et clients par date d'échéance (c. com. art. L. 441-6-1 et D. 441-4 ; LME art. 24-II) :

FOURNISSEURS	Article D. 441 4, 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées	NON APPLICABLE				
Montant total des factures concernées TTC	561 277,38 €				
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC					
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	NON APPLICABLE				
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées					
Nombre de factures exclues					
Montant total des factures exclues (Présider HT ou TTC)					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L 441-6 ou article L 441-3 du Code de Commerce)					
Délai de paiement utilisé pour le calcul des retards de paiement	☒ Délais contractuels : Différents selon fournisseurs de 0 à 60 jours ☐ Délais légaux : "Préciser le délai légal"				

CLIENTS	Article D. 441 4, 1° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées	NON APPLICABLE				
Montant total des factures concernées TTC	168 829,23 €				
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (Préciser HT ou TTC)	NON APPLICABLE				
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC					
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées					
Nombre de factures exclues					
Montant total des factures exclues (Préciser HT ou TTC)					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L 441-6 ou article L 441-3 du Code de Commerce)					
Délai de paiement utilisé pour le calcul des retards de paiement	☒ Délais contractuels : Différents selon clients de 0 à 60 jours ☐ Délais légaux :				

VIII - CONCLUSION

La gérance a l'honneur de soumettre à votre approbation les résolutions qui figurent en annexe et, est prête à répondre aux questions que vous voudrez bien lui soumettre.

Fait à Nice

Le 15 septembre 2023

Le Gérant

Monsieur SETITI Belgacem

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

SARL BS INVEST COTE D'AZUR

**11, rue Saint François de Paule
06300 NICE**

**RAPPORTS DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES**

1er janvier au 31 décembre 2022

SARL BS INVEST COTE D'AZUR
11 rue Saint François de Paule
06300 NICE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

SARL BS INVEST COTE D'AZUR

11 rue Saint François de Paule

06300 NICE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Présenté par Monsieur Jean-Louis CARDIN

Commissaire aux Comptes

A l'Assemblée Générale de la société SARL BS INVEST COTE D'AZUR,

Opinion

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre assemblée générale, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de la société BS INVEST COTE D'AZUR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Je certifie 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

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'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

J'ai réalisé ma 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de mon rapport.

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 mes appréciations, je vous informe que les appréciations les plus importantes auxquelles j'ai procédé, selon mon jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de mon opinion exprimée ci-avant.

Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

J'atteste de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiements mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

En application de la loi, je me suis assuré 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 gérant.

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

Il m'appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Mon 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, ma mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Nice, le 15 septembre 2023

Jean-Louis CARDIN
Commissaire aux Comptes



ANNEXE : DESCRIPTION DETAILLEE DES RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
--

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.

Bilan (Synthèse)

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outilla				
Autres immobilisations corporelles	13 764	1 430	12 334	15 419
Immob. en cours / Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	2 140		2 140	1 150
Autres titres immobilisés				
Prêts	8 310 000		8 310 000	310 000
Autres immobilisations financières	53 019		53 019	49 919
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	8 378 923	1 430	8 377 493	376 488
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	68 500 144		68 500 144	54 006 993
Créances				
Clients et comptes rattachés	173 503		173 503	8 129 477
Fournisseurs débiteurs	793 561		793 561	71 728
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices	131		131	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 661 817		1 661 817	965 198
Autres créances	8 110 106		8 110 106	8 322 032
Divers				
Avances et acomptes versés sur comman	43 097		43 097	754 732
Valeurs mobilières de placement	5 050 000		5 050 000	3 955 173
Disponibilités	9 052 069		9 052 069	11 499 087
Charges constatées d'avance	12 522		12 522	16 255
TOTAL ACTIF CIRCULANT	93 396 949		93 396 949	87 720 674
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	101 775 872	1 430	101 774 442	88 097 162

Bilan (Synthèse)

	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
PASSIF		
Capital social ou individuel	1 500 000	1 500 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	150 000	150 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	15 450 973	8 835 310
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	3 072 828	7 615 663
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	20 173 801	18 100 973
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	19 119 400	19 000 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	19 119 400	19 000 000
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts	3 297 664	3 813 327
Découverts et concours bancaires	45 477 298	32 333 719
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	48 774 962	36 147 046
Emprunts et dettes financières diverses	1 501 753	1 501 464
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	8 146 168	7 853 596
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	260	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 400 492	2 656 480
Personnel		
Organismes sociaux	1 583	
Etat, Impôts sur les bénéfices		693
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	51 174	219 560
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	32 106	183 707
Dettes fiscales et sociales	84 863	403 960
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 572 743	2 433 644
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	62 481 240	50 996 189
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	101 774 442	88 097 162

Compte de résultat

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois
PRODUITS			
Ventes de marchandises	28 771 698	63 416 686	23 926 500
Production vendue	117 715	877 040	629 509
Autres produits	16 601	1 009 626	34 880
Total	28 906 014	65 303 352	24 590 889
CONSOMMATION M/SES & MAT			
Achats de marchandises	30 847 660	33 613 634	16 409 818
Variation de stock (m/ses)	-14 547 145	4 431 785	-1 301 555
Autres achats & charges externes	7 738 885	8 006 733	3 803 875
Total	24 039 401	46 052 151	18 912 138
MARGE SUR M/SES & MAT	4 866 612	19 251 200	5 678 751
CHARGES			
Impôts, taxes et vers. assim.	823 366	1 309 659	702 423
Salaires et Traitements	5 000		1 374
Charges sociales	1 583		947
Amortissements et provisions	123 746	7 997 955	5 721
Autres charges	24	16	20 735
Total	953 718	9 307 629	731 201
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 912 894	9 943 571	4 947 550
Produits financiers	15 123	12 650	10 057
Charges financières	1 133 194	747 737	702 674
Résultat financier	-1 118 071	-735 087	-692 617
Opérations en commun	939 950	194 094	29 785
RESULTAT COURANT	3 734 773	9 402 577	4 284 719
Produits exceptionnels	405 410	1 183 505	455 924
Charges exceptionnelles	38 883	109 075	66 604
Résultat exceptionnel	366 526	1 074 430	389 320
Impôts sur les bénéfices	1 028 471	2 861 344	1 330 659
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 072 828	7 615 663	3 343 379

Règles et méthodes comptables

Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les stocks sont évalués suivant la méthode du premier entré, premier sorti. Pour des raisons pratiques et sauf écart significatif, la méthode du prix de détail a été appliquée.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est prise en compte lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Conséquences de l'événement Covid-19

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'événement Covid-19 sur ses comptes.

Méthodologie suivie

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Règles et méthodes comptables

L'événement Covid-19 étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentatio	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- 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	12 782	13 764	12 782	13 764
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	8 196		8 196	
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	20 978	13 764	20 978	13 764
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	1 150	990		2 140
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	359 919	8 003 100		8 363 019
Immobilisations financières	361 069	8 004 090		8 365 159
ACTIF IMMOBILISE	382 046	8 017 854	20 978	8 378 923

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Tableau réalisé en Kilo-Euro

(1) Capital - (2) Capitaux propres autres que le capital - (3) Quote-part du capital détenue (en pourcentage)

(4) Valeur comptable brute des titres détenus - (5) Valeur comptable nette des titres détenus

(6) Prêts et avances consentis par l'entreprise et non encore remboursés - (7) Montants des cautions et avals donnés par l'entreprise

(8) Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé - (9) Résultat du dernier exercice clos

(10) Dividendes encaissés par l'entreprise au cours de l'exercice

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
A. RENSEIGNEMENTS DETAIL SUR CHAQUE TITRE										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
SARL BS TENAO BEAUSOLEIL	1	-20	100,00	1	1				-12	
SCI EDEN GAROUE	1	1	99,00	1	1					
- Participations (détenues entre 10 et 50%)										
SARL A.B.M.F.	1	-29	10,00						-14	
B. RENSEIGNEMENTS GLOBA SUR LES AUTRES TITRES										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangère										

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentatio	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- 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	1 094	2 708	2 372	1 430
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	4 465	3 731	8 196	
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	5 559	6 439	10 568	1 430
ACTIF IMMOBILISE	5 559	6 439	10 568	1 430

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 19 114 658 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	8 310 000		8 310 000
Autres	53 019		53 019
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	173 503	173 503	
Autres	10 565 615	10 565 615	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	12 522	12 522	
Total	19 114 658	10 751 640	8 363 019
Prêts accordés en cours d'exercice	8 000 000		
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Intérêts courus	28 400
Etat - produits à recevoir	33 338
Total	61 738

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisée de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges	19 000 000	119 400			19 119 400
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	19 000 000	119 400			19 119 400
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		119 400			
Financières					
Exceptionnelles					

Risques provisionnés d'un montant individuellement significatif

Nature	Montant	Echéance	Commentaire
Hypothèque Villa ST JEAN CAP F	7 009 625		Villa hypothéquée
Vente Oiseau Bleu	4 000 000		Procédure en cours pouvant aller jusqu'à l'annulation de la vente

Provision Oiseau Bleu :

Litige entre la société BS INVEST CA et l'acquéreur.

Ce dernier craint que des travaux entrepris par le Vendeur viennent compromettre la solidité de l'ouvrage et risque de remettre en question la vente.

Ce risque a donc fait l'objet d'une provision de 4 000 000 €

Suite au contrôle fiscal opéré par le SIE sur la période en question, cette provision a été considérée par les impôts comme non motivée au moment de sa constitution. Le risque de redressement qui en découle est de 1 434 666 €. Néanmoins, l'avocat de BS INVEST CA est venu encore confirmer que la notification de redressement était à son sens sans fondement.

En conséquence aucune provision pour redressement n'a été constituée

Notes sur le bilan

Provision Villa Saint Jean Cap-Ferrat :

Bien hypothéqué entre le retour d'inscription et la signature. Les demandeurs réclament l'annulation de la vente

Provision 400 avenue du Fort :

Litige avec l'acquéreur qui réclame des dommages & intérêts pour manque d'obligation d'information pré contractuelle, perte de chance de location & préjudice moral pour 119 400 €. L'acquéreur a assigné BS INVEST CA en justice.

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 62 480 980 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un a	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	45 477 298	45 477 298		
- à plus de 1 an à l'origine	3 297 664	944 600	2 353 064	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 501 753	1 501 753		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 400 492	1 400 492		
Dettes fiscales et sociales	84 863	84 863		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	10 718 910	10 718 910		
Produits constatés d'avance				
Total	62 480 980	60 127 917	2 353 064	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	4 500			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	520 162			
(**) Dont envers les associés	282 796			

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	45 653
Banque - Intérêts courus à payer	394 684
Charges sociales - charges à payer	1 583
Etat - autres charges à payer	15 823
Divers - charges à payer	1 154 820
Total	1 612 562

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	12 522		
Total	12 522		

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Opérations faites en commun

Nature	Bénéfice	Perte
Quotes-parts résult. faites commun	937 597	
QP perte Transférée (compta Gérant)	213 624	
Quote-part des Bénéfices réalisés en commun	1 151 221	
Quote part de résultat s/opér.comm.		173 016
QP Bénéf.Transf. (compta Gérant)		38 255
Quote-part des Pertes réalisées en commun		211 271

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2014, la société SARL BS INVEST COTE D'AZUR est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS BS INVEST.

Convention de répartition de l'impôt sur les sociétés

Convention de type 1 :

- 1- Pendant la période d'intégration, la mère détiendra une créance sur chacune des filles d'un montant égal à celui de l'impôt (IS) que chacune des filles aurait dû régler en l'absence d'intégration, sous déduction des acomptes versés au Trésor par chacune des filles avant la date d'effet de l'intégration. Cette créance de la mère sera exigible le même jour que l'exigibilité de l'impôt dans les mêmes conditions qu'en l'absence d'intégration.
- 2- Les économies d'impôt réalisées par le groupe à raison de l'intégration, imputables aux déficits des sociétés du groupe, ou résultant des ajustements au résultat d'ensemble du groupe ou de crédits d'impôts qui n'auraient pu être utilisés en l'absence d'intégration, seront dans l'immédiat intégralement appréhendées par la mère. Les économies d'impôts feront l'objet d'une créance détenue par les filles à la mère.

L'impôt sur les sociétés comptabilisé n'est pas altéré par des conventions particulières au groupe.

Autres informations

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale : SAS BS INVEST

Forme : SAS

SIREN : 451083133

Au capital de : 1 645 000 Euro

Adresse du siège social :

11 Rue Saint François de Paule

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en Euro
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	78 047
Engagements de crédit-bail immobilier	
Nantissement SP LES PALUDS	1 000 000
Autres engagements donnés	1 000 000
Total	1 078 047
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Nantissement Compte bancaire rémunéré d' 1 000 000 € pour SP LES PALUDS

 Faits caractéristiques

Tableau des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
Nombre d'actions ordinaires	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	12 575 302,05	22 029 856,07	24 556 008,63	64 293 725,73	28 889 412,60
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	2 964 339,69	5 630 461,65	4 659 026,12	17 492 618,46	4 227 138,05
Impôts sur les bénéfices	968 372,00	1 446 163,00	1 330 659,01	2 861 344,00	1 028 471,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 992 234,76	3 196 432,66	3 343 379,31	7 615 663,12	3 072 828,27
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	19959,68	41842,99	33283,67	146312,74	31986,67
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	19922,35	31964,33	33433,79	76156,63	30728,28
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	1	1	1	1	1
Montant de la masse salariale	4 175,36	22 720,32	1 374,45		5 000,00
Montant des sommes versées en avantages sociaux	741,15	3 350,72	946,77		

SARL BS INVEST COTE D'AZUR
11 rue Saint François de Paule
06 300 NICE

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX
COMPTES SUR LES CONVENTIONS
REGLEMENTEES**

SARL BS INVEST COTE D'AZUR

11 rue Saint François de Paule

06300 NICE

**RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos 31 décembre 2022

A l'assemblée de BS INVEST COTE D'AZUR,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont j'ai été avisé ou que j'aurai découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.223-17 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il m'appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.223-17 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Je vous informe qu'il ne m'a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée, en application des dispositions de l'article L.223-19 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.223-16 du Code de commerce, j'ai été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- La position du compte SAS BS INVEST intégration fiscale au 31 décembre 2022 est de 7 862 991,01 € créditeur.

Mr SETITI Belgacem, votre gérant est président de la société SAS BS INVEST.

- La position du compte SAS BS INVEST au 31 décembre 2022 est de 2 566 430,20 € débiteur.

Mr SETITI Belgacem, votre gérant est président de la société SAS BS INVEST.

- La position du compte SCI DARSE AZUR au 31 décembre 2022 est de 1 194 000,00 € créditeur.

Mr SETITI Belgacem, votre gérant est également associé gérant de la société SCI DARSE AZUR.

- La position du compte courant de Mr SETITI Belgacem, votre gérant, au 31 décembre 2022 est de 666,80 € créditeur.

- La position du compte SARL A.B.M.F au 31 décembre 2022 est de 90 000,00 € débiteur.
Votre société détient 10 % de la société SARL A.B.M.F.

- La position du compte SARL BS VILLA BIJOU au 31 décembre 2022 est de 1 016 888,04 € débiteur.

Mr SETITI Belgacem, votre gérant est également gérant de la société SARL BS VILLA BIJOU.

- La position du compte SARL BS TENAO BEAUSOLEIL au 31 décembre 2022 est de 648 873,10 € débiteur.

Mr SETITI Belgacem, votre gérant est également gérant de la société SARL BS TENAO BEAUSOLEIL.

- La position du compte SCCV EDEN GAROUE au 31 décembre 2022 est de 380,60 € créditeur.

Mr SETITI Belgacem, votre gérant est également gérant de la société SCCV EDEN GAROUE.

- Votre société a consenti un prêt crédit vendeur à la SCI BS INVEST CM d'un montant de 250 000,00 € pour l'achat d'un local commercial de 4 lots en rez-de-chaussée situé au 18 Rue de la République à Menton.

Mr SETITI Belgacem, votre gérant est également associé de la société SCI BS INVEST CM.

Fait à Nice, le 15 septembre 2023


Jean-Louis CARDIN
Commissaire aux Comptes



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SARL BS INVEST COTE D'AZUR

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 101 774 442 Euro
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 3 072 828 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 12/05/2023 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

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

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 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.

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

* Matériel de transport : 4 à 5 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

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.

Règles et méthodes comptables

Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les stocks sont évalués suivant la méthode du premier entré, premier sorti. Pour des raisons pratiques et sauf écart significatif, la méthode du prix de détail a été appliquée.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est prise en compte lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Conséquences de l'événement Covid-19

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'événement Covid-19 sur ses comptes.

Méthodologie suivie

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Règles et méthodes comptables

L'événement Covid-19 étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentatio	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- 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	12 782	13 764	12 782	13 764
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	8 196		8 196	
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	20 978	13 764	20 978	13 764
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	1 150	990		2 140
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	359 919	8 003 100		8 363 019
Immobilisations financières	361 069	8 004 090		8 365 159
ACTIF IMMOBILISE	382 046	8 017 854	20 978	8 378 923

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Tableau réalisé en Kilo-Euro

(1) Capital - (2) Capitaux propres autres que le capital - (3) Quote-part du capital détenue (en pourcentage)

(4) Valeur comptable brute des titres détenus - (5) Valeur comptable nette des titres détenus

(6) Prêts et avances consentis par l'entreprise et non encore remboursés - (7) Montants des cautions et avals donnés par l'entreprise

(8) Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé - (9) Résultat du dernier exercice clos

(10) Dividendes encaissés par l'entreprise au cours de l'exercice

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
A. RENSEIGNEMENTS DETAIL SUR CHAQUE TITRE										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
SARL BS TENAO BEAUSOLEIL	1	-20	100,00	1	1				-12	
SCI EDEN GAROUE	1	1	99,00	1	1					
- Participations (détenues entre 10 et 50%)										
SARL A.B.M.F.	1	-29	10,00						-14	
B. RENSEIGNEMENTS GLOBA SUR LES AUTRES TITRES										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangère										

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentatio	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- 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	1 094	2 708	2 372	1 430
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	4 465	3 731	8 196	
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	5 559	6 439	10 568	1 430
ACTIF IMMOBILISE	5 559	6 439	10 568	1 430

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 19 114 658 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	8 310 000		8 310 000
Autres	53 019		53 019
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	173 503	173 503	
Autres	10 565 615	10 565 615	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	12 522	12 522	
Total	19 114 658	10 751 640	8 363 019
Prêts accordés en cours d'exercice	8 000 000		
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Intérêts courus	28 400
Etat - produits à recevoir	33 338
Total	61 738

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercic	Dotations de l'exercic	Reprises utilisées de l'exercic	Reprises non utilisée de l'exercic	Provisions à la fin de l'exercic
Litiges	19 000 000	119 400			19 119 400
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	19 000 000	119 400			19 119 400
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		119 400			
Financières					
Exceptionnelles					

Risques provisionnés d'un montant individuellement significatif

Nature	Montant	Echéance	Commentaire
Hypothèque Villa ST JEAN CAP F	7 009 625		Villa hypothéquée
Vente Oiseau Bleu	4 000 000		Procédure en cours pouvant aller jusqu'à l'annulation de la vente

Provision Oiseau Bleu :

Litige entre la société BS INVEST CA et l'acquéreur.

Ce dernier craint que des travaux entrepris par le Vendeur viennent compromettre la solidité de l'ouvrage et risque de remettre en question la vente.

Ce risque a donc fait l'objet d'une provision de 4 000 000 €

Suite au contrôle fiscal opéré par le SIE sur la période en question, cette provision a été considérée par les impôts comme non motivée au moment de sa constitution. Le risque de redressement qui en découle est de 1 434 666 €. Néanmoins, l'avocat de BS INVEST CA est venu encore confirmer que la notification de redressement était à son sens sans fondement.

En conséquence aucune provision pour redressement n'a été constituée

Notes sur le bilan

Provision Villa Saint Jean Cap-Ferrat :

Bien hypothéqué entre le retour d'inscription et la signature. Les demandeurs réclament l'annulation de la vente

Provision 400 avenue du Fort :

Litige avec l'acquéreur qui réclame des dommages & intérêts pour manque d'obligation d'information pré contractuelle, perte de chance de location & préjudice moral pour 119 400 €. L'acquéreur a assigné BS INVEST CA en justice.

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 62 480 980 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un a	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	45 477 298	45 477 298		
- à plus de 1 an à l'origine	3 297 664	944 600	2 353 064	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 501 753	1 501 753		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 400 492	1 400 492		
Dettes fiscales et sociales	84 863	84 863		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	10 718 910	10 718 910		
Produits constatés d'avance				
Total	62 480 980	60 127 917	2 353 064	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	4 500			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	520 162			
(**) Dont envers les associés	282 796			

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	45 653
Banque - Intérêts courus à payer	394 684
Charges sociales - charges à payer	1 583
Etat - autres charges à payer	15 823
Divers - charges à payer	1 154 820
Total	1 612 562

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	12 522		
Total	12 522		

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Opérations faites en commun

Nature	Bénéfice	Perte
Quotes-parts résult. faites commun	937 597	
QP perte Transférée (compta Gérant)	213 624	
Quote-part des Bénéfices réalisés en commun	1 151 221	
Quote part de résultat s/opér.comm.		173 016
QP Bénéf. Transf. (compta Gérant)		38 255
Quote-part des Pertes réalisées en commun		211 271

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2014, la société SARL BS INVEST COTE D'AZUR est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS BS INVEST.

Convention de répartition de l'impôt sur les sociétés

Convention de type 1 :

1- Pendant la période d'intégration, la mère détiendra une créance sur chacune des filles d'un montant égal à celui de l'impôt (IS) que chacune des filles aurait dû régler en l'absence d'intégration, sous déduction des acomptes versés au Trésor par chacune des filles avant la date d'effet de l'intégration. Cette créance de la mère sera exigible le même jour que l'exigibilité de l'impôt dans les mêmes conditions qu'en l'absence d'intégration.

2- Les économies d'impôt réalisées par le groupe à raison de l'intégration, imputables aux déficits des sociétés du groupe, ou résultant des ajustements au résultat d'ensemble du groupe ou de crédits d'impôts qui n'auraient pu être utilisés en l'absence d'intégration, seront dans l'immédiat intégralement appréhendées par la mère. Les économies d'impôts feront l'objet d'une créance détenue par les filles à la mère.

L'impôt sur les sociétés comptabilisé n'est pas altéré par des conventions particulières au groupe.

Autres informations

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale : SAS BS INVEST

Forme : SAS

SIREN : 451083133

Au capital de : 1 645 000 Euro

Adresse du siège social :

11 Rue Saint François de Paule

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en Euro
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	78 047
Engagements de crédit-bail immobilier	
Nantissement SP LES PALUDS	1 000 000
Autres engagements donnés	1 000 000
Total	1 078 047
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Nantissement Compte bancaire rémunéré d' 1 000 000 € pour SP LES PALUDS

Faits caractéristiques

Tableau des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
Nombre d'actions ordinaires	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	12 575 302,05	22 029 856,07	24 556 008,63	64 293 725,73	28 889 412,60
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	2 964 339,69	5 630 461,65	4 659 026,12	17 492 618,46	4 227 138,05
Impôts sur les bénéfices	968 372,00	1 446 163,00	1 330 659,01	2 861 344,00	1 028 471,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 992 234,76	3 196 432,66	3 343 379,31	7 615 663,12	3 072 828,27
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	19959,68	41842,99	33283,67	146312,74	31986,67
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	19922,35	31964,33	33433,79	76156,63	30728,28
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	1	1	1	1	1
Montant de la masse salariale	4 175,36	22 720,32	1 374,45		5 000,00
Montant des sommes versées en avantages sociaux	741,15	3 350,72	946,77		