



Jean-Louis CARDIN

Commissariat aux comptes – Audit légal et contractuel

SARL BS INVEST COTE D'AZUR

11 rue Saint François de Paule

06300 NICE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE

AUX COMPTES

1^{re} janvier au 31 décembre 2024

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

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



Jean-Louis CARDIN

Commissariat aux comptes – Audit légal et contractuel

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 2024

Présenté par Monsieur Jean-Louis CARDIN
Commissaire aux Comptes

A l'Assemblée Générale de la société 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 2024, 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 2024 à la date d'émission de mon rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180, du Code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je porte à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon mon 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 mon opinion exprimée ci-avant. Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Votre société a comptabilisé des provisions pour risques et charges pour couvrir les risques liés à des litiges entre votre société et divers tiers. Mes travaux ont notamment consisté à analyser les procédures en cours, à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par la société.

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.

En application de la loi, je vous signale que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, je ne peux attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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.821-55 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 octobre 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Cardin', with a large, stylized initial 'C' or 'J' at the start.

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 31/12/24	Net au 31/12/23
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	15 192	7 427	7 765	10 994
Immob. en cours / Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	3 640		3 640	2 140
Autres titres immobilisés				
Prêts	8 494 000		8 494 000	8 324 000
Autres immobilisations financières	31 660		31 660	25 410
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	8 544 492	7 427	8 537 065	8 362 544
Stocks				
Matières premières et autres approv.	2 839 553		2 839 553	2 642 330
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	87 641 290		87 641 290	87 638 851
Créances				
Clients et comptes rattachés	4 779 971		4 779 971	1 281 065
Fournisseurs débiteurs	823 088		823 088	825 504
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 983 172		1 983 172	2 082 479
Autres créances	6 233 107		6 233 107	6 025 367
Divers				
Avances et acomptes versés sur comman	254 123		254 123	636 148
Valeurs mobilières de placement	800 000		800 000	1 550 000
Disponibilités	2 272 085		2 272 085	3 614 918
Charges constatées d'avance	8 333		8 333	8 474
TOTAL ACTIF CIRCULANT	107 634 721		107 634 721	106 305 136
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	116 179 213	7 427	116 171 786	114 667 680

Bilan (Synthèse)

	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
PASSIF		
Capital social ou individuel	1 500 000	1 500 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	150 000	150 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	19 478 435	18 523 801
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	-1 364 643	954 634
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	19 763 792	21 128 435
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	20 129 400	19 119 400
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	20 129 400	19 119 400
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts	2 762 450	2 353 064
Découverts et concours bancaires	39 504 232	51 955 037
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	42 266 682	54 308 100
Emprunts et dettes financières diverses	8 626	5 690
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	15 183 267	9 094 352
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		203
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 489 162	3 408 322
Personnel		
Organismes sociaux		19 568
Etat, Impôts sur les bénéfices	797	416
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 461 233	318 799
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	70 273	26 619
Dettes fiscales et sociales	1 532 303	365 402
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 359 319	2 398 025
Produits constatés d'avance	13 439 236	4 839 750
TOTAL DETTES	76 278 594	74 419 845
Ecarts de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	116 171 786	114 667 680

Compte de résultat

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois
PRODUITS			
Ventes de marchandises	30 974 185	25 510 833	28 771 698
Production vendue	153 188	102 128	117 715
Autres produits	17 507	24 495	16 601
Total	31 144 880	25 637 457	28 906 014
CONSOMMATION M/SES & MAT			
Achats de marchandises	18 180 258	30 563 671	30 847 660
Variation de stock (m/ses)	-2 438	-19 138 707	-14 547 145
Variation de stock (m.p.)	-197 223	-2 642 330	
Autres achats & charges externes	9 439 728	11 627 269	7 738 885
Total	27 420 326	20 409 903	24 039 401
MARGE SUR M/SES & MAT	3 724 554	5 227 554	4 866 612
CHARGES			
Impôts, taxes et vers. assim.	336 026	427 326	823 366
Salaires et Traitements		43 000	5 000
Charges sociales		19 568	1 583
Amortissements et provisions	1 013 229	2 769	123 746
Autres charges	90	81	24
Total	1 349 345	492 743	953 718
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 375 209	4 734 811	3 912 894
Produits financiers	20 476	25 410	15 123
Charges financières	3 221 167	3 472 115	1 133 194
Résultat financier	-3 200 690	-3 446 705	-1 118 071
Opérations en commun	-511 396	28 802	939 950
RESULTAT COURANT	-1 336 878	1 316 908	3 734 773
Produits exceptionnels	4 582	5 667	405 410
Charges exceptionnelles	482 059	43 455	38 883
Résultat exceptionnel	-477 477	-37 788	366 526
Impôts sur les bénéfices	-449 711	324 486	1 028 471
RESULTAT DE L'EXERCICE	-1 364 643	954 634	3 072 828

Règles et méthodes comptables

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 116 171 786 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 1 364 643 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 14/05/2025 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2024 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022.

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
- * Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 10 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 à leur coût de revient ou au cours au cours du jour de la clôture de l'exercice, si ce cours est inférieur au prix de revient. Les travaux en cours sont évalués au prix de revient.

Le coût de revient est défini comme étant constitué par le prix d'achat augmenté des frais accessoires d'achat.

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.

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	13 764			13 764
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 428			1 428
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	15 192			15 192
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	2 140	1 500		3 640
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	8 349 410	176 250		8 525 660
Immobilisations financières	8 351 550	177 750		8 529 300
ACTIF IMMOBILISE	8 366 742	177 750		8 544 492

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que l capital)	Quote-pa du capita détenue	Résultat du dernier exercice clo
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SARL BS TENAO BEAUSOLEIL 06300 NICE	1 000	-139 216	100,00	-61 678
SCI EDEN GAROUE 06300 NICE	1 000	-1 722	99,00	-342
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SAS FCBS 06000 NICE	1 000		50,00	
SARL A.B.M.F. 06000 NICE	1 000	-42 428	10,00	-5 315
SAS EKBS INVEST 06300 NICE	2 000		50,00	

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	1 990	1 990			
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	1 600	1 600			
- 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	4 183	2 753		6 936
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	16	476		492
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	4 199	3 229		7 427
ACTIF IMMOBILISE	4 199	3 229		7 427

Notes sur le bilan

Actif circulant

Stocks

	Montant
Stock sur Opérations de Marchand de biens	87 641 290
Stock sur VEFA	2 839 553
TOTAL	90 480 842

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 22 353 331 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	8 494 000		8 494 000
Autres	31 660		31 660
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	4 779 971	4 779 971	
Autres	9 039 367	9 039 367	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	8 333	8 333	
Total	22 353 331	13 827 671	8 525 660
Prêts accordés en cours d'exercice	170 000		
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Intérêts courus	28 400
Total	28 400

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 500 000,00 Euro décomposé en 150 000 titres d'une valeur nominale de 10,00 Euro.

	Titres au début d'exercice	Titres créés d'exercice	Titres remboursés	Titres en fin d'exercice
Parts sociales	150 000			150 000
TOTAL	150 000			150 000

Liste des propriétaires du capital

	% de détention	Nombre de p ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
SAS BS INVEST 06300 NICE	100,00	150 000,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 31/10/2024.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	954 634
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	954 634
Affectations aux réserves	954 634
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	954 634

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2024	Affectation des résultats	Augmentatio	Diminutions	Solde au 31/12/2024
Capital	1 500 000				1 500 000
Réserve légale	150 000				150 000
Réserves générales	18 523 801	954 634	954 634		19 478 435
Résultat de l'exercice	954 634	-954 634	-1 364 643	954 634	-1 364 643
Total Capitaux Propres	21 128 435		-410 010	954 634	19 763 792

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 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	19 119 400	1 010 000			20 129 400
Total	19 119 400	1 010 000			20 129 400
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		1 010 000			
Financières					
Exceptionnelles					

Risques provisionnés d'un montant individuellement significatif

Nature	Montant	Echéance	Commentaire
Hypothèque Villa ST JEAN CAP F	15 000 000		Villa hypothéquée / Risque annulation acqu & vente
Vente Oiseau Bleu	4 000 000		Procédure en cours pouvant aller jusqu'à l'annulation de la vente
400 avenue FORT	119 400		Dommages & interets
ASSIGNATION STE SUNSET	1 010 000	Conteste le Protocole - remboursement indemnités & dommages & interets	

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

Notes sur le bilan

encore confirmer que la notification de redressement était à son sens sans fondement.
En conséquence aucune provision pour redressement n'a été constituée

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.

Provision Litige STE SUNSET bien situé à VALLAURIS 2305 BOULEVARD SUPER CANNES de 8 200 000 €.

La société SUNSET conteste le protocole et réclame le remboursement des indemnités versés à BS INVEST CA 900 000 €. Elle demande également des dommages & intérêts pour 110 000 €

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 76 278 594 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	39 504 232	39 504 232		
- à plus de 1 an à l'origine	2 762 450	1 739 219	405 468	617 763
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	8 626	8 626		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 489 162	1 489 162		
Dettes fiscales et sociales	1 532 303	1 532 303		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	17 542 585	17 542 585		
Produits constatés d'avance	13 439 236	13 439 236		
Total	76 278 594	75 255 364	405 468	617 763
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 400 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	990 614			
(**) Dont envers les associés	944 317			

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	241 522
Banque - Intérêts courus à payer	498 961
Associés - intérêts courus	640 602
Etat - autres charges à payer	70 273
Divers - charges à payer	1 061 470
Total	2 512 829

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	8 333		
Total	8 333		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	13 439 236		
Total	13 439 236		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

	France	Etranger	Total
Ventes de produits finis			
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Etudes			
Prestations de services	13 000		13 000
Ventes de marchandises	30 974 185		30 974 185
Produits des activités annexes	140 188		140 188
TOTAL	31 127 373		31 127 373

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraires de certification des comptes : 28 500 Euro

Honoraires des autres services : 0 Euro

Opérations faites en commun

Nature	Bénéfice	Perte
Quotes-parts résult. faites commun	475 155	
QP perte Transférée (compta Gérant)	60 668	
Quote-part des Bénéfices réalisés en commun	535 823	
Quote part de résultat s/opér.comm.		313 848
QP Bénéf.Transf. (compta Gérant)		733 371
Quote-part des Pertes réalisées en commun		1 047 219

Notes sur le compte de résultat

Résultat financier

	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	20 476	25 410
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	20 476	25 410
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	3 221 167	3 472 115
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	3 221 167	3 472 115
Résultat financier	-3 200 690	-3 446 705

Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation	17 496	
Transfert de charges d'exploitation	17 496	
Total	17 496	

Transfert de charges :

- Provisions sur charges locatives : 14 221 €
- Remboursement assurance ALLIANZ Dégat des eaux sur le bien 33 VALROSE : 3 275 €

Notes sur le compte de résultat

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	2 083	
Dons, libéralités	10 000	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	469 976	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		4 582
TOTAL	482 059	4 582

Détails des charges exceptionnelles :

- Versement d'une indemnité d'immobilisation de 300 000 € à la SCI ANALDO, pour une acquisition promise non réalisée de 14 200 000 € situé 1303 Chemin des Révoires 06320 LA TURBIE. Une grande propriété composée de quatorze bâtiments à usage d'habitation.
- Versement d'une indemnité d'immobilisation de 15 000 € suite au desistement sur l'acquisition d'un terrain à Corniche d'Agrimont sur la commune de SAINT LAURENT DU VAR (PV 315 000 €)
- Reprise balance SEP 138 IMPASSE PINELLA : Versement d'une indemnité transactionnelle de 150 000 € à Monsieur FRANZONI pour un retard de livraison (VEFA). L'achèvement devait intervenir au plus tard le 30 Juillet 2023. Il a été convenu qu'en cas de retard du vendeur et d'absence d'achèvement au 30 juillet 2023, l'acquéreur aura droit à une indemnité forfaitaire de 3 000 € par jour de retard, sauf cause légitime de suspension du délai de livraison.

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.

En l'absence d'intégration fiscale, l'impôt qu'aurait supporté la société se monte à 0 Euro contre un impôt comptabilisé de -449 711 Euro.

Notes sur le compte de résultat

Déficits reportables

	Dans le cadre l'intégration fiscale	Dans le cadre d'une impositi séparée
(A) - Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent		
(B) - Déficits imputés		
(C) - Déficits reportables (A-B)		
(D) - Déficits nés au titre de l'exercice		1 774 846
(E) - Total des déficits restant à reporter (C+D)		1 774 846

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	56 080
Engagements de crédit-bail immobilier	
Nantissement SP LES PALUDS	1 000 000
Autres engagements donnés	1 000 000
Total	1 056 080
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

Autres informations

Crédit-Bail

Redevances HT restant dues sur opérations de crédit-bail mobilier : 56 080 Euro.

 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.)	24 556 008,63	64 293 725,73	28 889 412,60	25 612 961,77	31 127 372,71
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	4 659 026,12	17 492 618,46	4 227 138,05	1 281 888,32	-801 125,40
Impôts sur les bénéfices	1 330 659,01	2 861 344,00	1 028 471,00	324 486,00	-449 711,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	3 343 379,31	7 615 663,12	3 072 828,27	954 633,65	-1 364 643,28
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	33283,67	146312,74	31986,67	9574,02	-3514,14
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	33433,79	76156,63	30728,28	9546,34	-13646,43
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	1	1	1	1	1
Montant de la masse salariale	1 374,45		5 000,00	43 000,00	
Montant des sommes versées en avantages sociaux	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**



Jean-Louis CARDIN

Commissariat aux comptes – Audit légal et contractuel

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 2024

A l'Assemblée Générale de la société 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'aurais 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 GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.223-16 du Code de commerce, j'ai été avisé de la convention suivante, mentionnée à l'article L.223-19 dudit code, qui est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

- La position du compte SAS EKBS INVEST au 31 décembre 2024 est de 907 369,00 € débiteur.

Votre société détient 50 % du capital de la SAS EKBS INVEST

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 2024 est de 5 524 766,01 € créditeur.

M. SETITI Belgacem, votre gérant est président de la société SAS BS INVEST, associée unique de votre société.

- La position du compte SAS BS INVEST au 31 décembre 2024 est de 8 714 183,72 € créditeur.

M. SETITI Belgacem, votre gérant est président de la société SAS BS INVEST, associée unique de votre société.

Les montants des intérêts des comptes courants de BS INVEST et BS INVEST intégration fiscale s'élèvent au 31 décembre 2024 à la somme de 640 602,32 €

- La position du compte courant de M. SETITI Belgacem, votre gérant, au 31 décembre 2024 est de 25 924,82 € créditeur.

- La position du compte SARL A.B.M.F au 31 décembre 2024 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 2024 est de 1 020 167,30 € débiteur.

Votre société détient 5 % du capital de la SARL BS VILLA BIJOU et M. 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 2024 est de 716 603,13 € débiteur.

Votre société détient 100 % du capital de la SARL BS TENAO BEAUSOLEIL et M. SETITI Belgacem, votre gérant est également gérant de la société SARL BS TENAO BEAUSOLEIL.

- La position du compte SCCV EDEN GAROUE au 31 décembre 2024 est de 435,40 € débiteur.

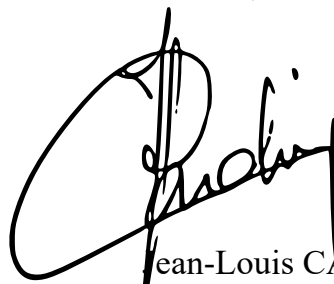
Votre société détient 100 % du capital de la SCCV EDEN GAROUE et M. SETITI Belgacem, votre gérant est également gérant de la société SCCV EDEN GAROUE.

- 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.

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

.

Fait à Nice, le 15 octobre 2025



Jean-Louis CARDIN
Commissaire aux Comptes

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 31 OCTOBRE 2025**

**AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que l'exercice social clos le 31 décembre 2024 se solde par une perte de 1 364 643,28 €, approuve l'affectation proposée par la gérance, à savoir :

- La somme de 1 364 643,28 € au compte "Report à nouveau".

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

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité

Coté conforme à l'original



1

BILAN - ACTIF

DGFIP N° 2050 2025

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

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,		31/12/2024	
				Brut		Amortissements, provisions	
				1		2	
						Net	
						3	
Capital souscrit non appelé		(I) AA					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		Frais d'établissement *		AB		AC	
		Frais de développement *		CX		CQ	
		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	
		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	
		Créances rattachées à des participations		BB		BC	
		Autres titres immobilisés		BD		BE	
		Prêts		BF		BG	
		Autres immobilisations financières*		BH		BI	
TOTAL (II)		BJ		8 544 492		BK	
						7 427	
						8 537 064	
ACTIF CIRCULANT		STOCKS *		BL		BM	
		Matières premières, approvisionnements		2 839 552		BN	
		En cours de production de biens				BO	
		En cours de production de services				BP	
		Produits intermédiaires et finis				BQ	
		Marchandises		BT		BU	
				87 641 289		BV	
		Avances et acomptes versés sur commandes		254 123		BW	
						254 123	
CRÉANCES		Clients et comptes rattachés (3)*		BX		BY	
		Autres créances (3)		BZ		CA	
		Capital souscrit et appelé, non versé		CB		CC	
DIVERS		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)		CD		CE	
				800 000		CG	
		Disponibilités		CF		2 272 084	
						2 272 084	
		Charges constatées d'avance (3)*		CH		CI	
				8 333		CK	
						8 333	
Comptes de régularisation		TOTAL (III)		CJ		107 634 721	
		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		116 179 213		1A	
						7 427	
						116 171 785	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes		(3) Part à plus d'un an		CR	
Clause de réserve de propriété : *		Immobilisations : Non recensée		Stocks : Non recensée		Créances : Non recensée	

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

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	19 478 435	
	Report à nouveau			DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	(1 364 643)	
	Subventions d'investissement			DJ		
	Provisions réglementées *			DK		
	TOTAL (I)			DL	19 763 791	
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	20 129 400	
	Provisions pour charges			DQ		
	TOTAL (III)			DR	20 129 400	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			DS		
	Autres emprunts obligataires			DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DU	42 266 681	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI))			DV	15 191 892	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	1 489 162	
	Dettes fiscales et sociales			DY	1 532 303	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ		
	Autres dettes			EA	2 359 318	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB	13 439 236	
TOTAL (IV)			EC	76 278 593		
Ecart de conversion passif* (V)			ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	116 171 785		
RENVOIS	(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	75 255 363
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH	39 504 231	

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

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	30 974 184	FB		FC	30 974 184	
	Production vendue biens * services *	FD		FE		FF		
		FG	153 188	FH		FI	153 188	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	31 127 372	FK		FL	31 127 372	
	Production stockée*					FM		
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	17 496	
	Autres produits (1) (11)					FQ	10	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	31 144 879
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*						FS	18 180 258
	Variation de stock (marchandises)*						FT	(2 438)
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*						FU	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV	(197 222)
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW	9 439 728
	Impôts, taxes et versements assimilés*						FX	336 026
	Salaires et traitements*						FY	
	Charges sociales (10)						FZ	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations – dotations aux amortissements (14) – dotations aux provisions*					GA	3 228
							GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*				GC		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions				GD	1 010 000		
	Autres charges (12)						GE	90
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	28 769 671
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	2 375 208	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* (III)						GH	535 822
	Perte supportée ou bénéfice transféré* (IV)						GI	1 047 219
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	20 476
	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	20 476
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*						GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	3 221 166
	Différences négatives de change						GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT	
	Total des charges financières (VI)						GU	3 221 166
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(3 200 690)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(1 336 877)	

Désignation de l'entreprise		SARL BS INVEST COTE D'AZUR		Néant ☐ *		
				Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA	4 582	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD	4 582	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE	482 059	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	482 059	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	(477 476)	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK	(449 711)	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	31 705 761	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	33 070 404	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)				HN	(1 364 643)	
RENVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO	
	(2) Dont	produits de locations immobilières			HY	134 012
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IG	
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *			HP	10 983
		- Crédit-bail immobilier			HQ	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			1H	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			1J	6 250
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			1K	640 602
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)			HX	10 000
	(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	17 496
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)			A2	
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5				
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4	35
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	facultatives A6	obligatoires A9		
			Dont cotisations facultatives Madelin A7	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8		
	(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de comemrce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)			HS	
	(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			2 083			
Dons, libéralités			10 000			
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion			469 976			
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion				4 582		
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N		
			Charges antérieures	Produits antérieurs		

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

Comptes annuels

2024

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Annexe

Règles et méthodes comptables

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 116 171 786 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 1 364 643 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 14/05/2025 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2024 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
- * Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 10 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.

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	13 764			13 764
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 428			1 428
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	15 192			15 192
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	2 140	1 500		3 640
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	8 349 410	176 250		8 525 660
Immobilisations financières	8 351 550	177 750		8 529 300
ACTIF IMMOBILISE	8 366 742	177 750		8 544 492

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	4 183	2 753		6 936
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	16	476		492
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	4 199	3 229		7 427
ACTIF IMMOBILISE	4 199	3 229		7 427

Notes sur le bilan

Actif circulant

Produits à recevoir

	Montant
Intérêts courus	28 400
Total	28 400

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	19 119 400	1 010 000			20 129 400
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	19 119 400	1 010 000			20 129 400
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		1 010 000			
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Risques provisionnés d'un montant individuellement significatif

Nature	Montant	Echéance	Commentaire
Hypothèque Villa ST JEAN CAP F	15 000 000		Villa hypothéquée / Risque annulation acqu & vente
Vente Oiseau Bleu	4 000 000		Procédure en cours pouvant aller jusqu'à l'annulation de la vente
400 avenue FORT	119 400		Dommages & intérêts
ASSIGNATION STE SUNSET	1 010 000	Conteste le Protocole - remboursement indemnités & dommages & intérêts	

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

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.

Provision Litige STE SUNSET bien situé à VALLAURIS 2305 BOULEVARD SUPER CANNES de 8 200 000 €.

La société SUNSET conteste le protocole et réclame le remboursement des indemnités versés à BS INVEST CA 900 000 €. Elle demande également des dommages & intérêts pour 110 000 €

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	241 522
Banque - Intérêts courus à payer	498 961
Associés - intérêts courus	640 602
Etat - autres charges à payer	70 273
Divers - charges à payer	1 061 470
Total	2 512 829

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	8 333		
Total	8 333		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	13 439 236		
Total	13 439 236		

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	475 155	
QP perte Transférée (compta Gérant)	60 668	
Quote-part des Bénéfices réalisés en commun	535 823	
Quote part de résultat s/opér.comm.		313 848
QP Bénéf.Transf. (compta Gérant)		733 371
Quote-part des Pertes réalisées en commun		1 047 219

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.

En l'absence d'intégration fiscale, l'impôt qu'aurait supporté la société se monte à 0 Euro contre un impôt comptabilisé de -449 711 Euro.

Notes sur le compte de résultat

Déficits reportables

	Dans le cadre l'intégration fiscale	Dans le cadre d'une impositi séparée
(A) - Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent		
(B) - Déficits imputés		
(C) - Déficits reportables (A-B)		
(D) - Déficits nés au titre de l'exercice		1 774 846
(E) - Total des déficits restant à reporter (C+D)		1 774 846

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	56 080
Engagements de crédit-bail immobilier	
Nantissement SP LES PALUDS	1 000 000
Autres engagements donnés	1 000 000
Total	1 056 080
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.)	24 556 008,63	64 293 725,73	28 889 412,60	25 612 961,77	31 127 372,71
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	4 659 026,12	17 492 618,46	4 227 138,05	1 281 888,32	-801 125,40
Impôts sur les bénéfices	1 330 659,01	2 861 344,00	1 028 471,00	324 486,00	-449 711,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	3 343 379,31	7 615 663,12	3 072 828,27	954 633,65	-1 364 643,28
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	33283,67	146312,74	31986,67	9574,02	-3514,14
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	33433,79	76156,63	30728,28	9546,34	-13646,43
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	1	1	1	1	1
Montant de la masse salariale	1 374,45		5 000,00	43 000,00	
Montant des sommes versées en avantages sociaux	946,77				