



## **SCI BF FRANKREICH III**

Rapport du Commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

### **COMPAGNIE FIDUCIAIRE FRANCO-ALLEMANDE**

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris  
Inscrite au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris

155, Bd Haussmann - 75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 33 88 - Fax : +33 (0)1 45 63 93 59

SAS au capital de 100 000 €

*An independent member firm of*

**MOORE STEPHENS**  
INTERNATIONAL LIMITED





Paris, le 8 mars 2018

Aux Associés

SCI BF FRANKREICH III  
Paris

Messieurs,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCI BF FRANKREICH III relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

- Référentiel d'audit

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

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

- Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérification du  
rapport de  
gestion et des  
autres  
documents  
adressés aux  
Associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les autres documents adressés aux Associés sur la situation financière et 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 la Gérance.

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

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

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

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

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

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

Le Commissaire aux comptes  
Compagnie Fiduciaire Franco-Allemande  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

représenté par



Christoph Schlotthauer  
Associé



Franz-Josef Töcker  
Associé

## **Annexes**

Les états financiers sont numérotés de la page C1 à la page C19



# **Comptes annuels 2017**

**Période du 01/01/2017 au 31/12/2017**

## **SCI BF FRANKREICH III**

6 place de la Madeleine

75008 PARIS

Siret : 52150756600011

## Sommaire

### Comptes annuels

Bilan et compte de résultat	2
<i>Bilan actif</i>	3
<i>Bilan passif</i>	4
<i>Compte de résultat</i>	5
<i>Compte de résultat (suite)</i>	6
Annexe	8
<i>Synthèse de l'annexe</i>	9
<i>Règles et méthodes comptables</i>	11
<i>Faits caractéristiques</i>	12
<i>Notes sur le bilan</i>	13
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	18

## *Bilan et compte de résultat*

## Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				20 400 000
Constructions				13 032 819
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	21 578		21 578	21 578
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>21 578</b>		<b>21 578</b>	<b>33 454 396</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés				9 080
Autres créances	278 181		278 181	1 350 562
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				26 426
Disponibilités	30 563 113		30 563 113	1 311 161
Charges constatées d'avance (3)				5 817
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>30 841 294</b>		<b>30 841 294</b>	<b>2 703 047</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 862 872</b>		<b>30 862 872</b>	<b>36 157 443</b>

## Bilan passif

	31/12/2017	31/12/2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	2 508 235	2 508 235
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-2 687 124	-1 392 996
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>21 452 709</b>	<b>-1 294 128</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>21 273 820</b>	<b>-178 889</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		18 000 000
Emprunts et dettes financières diverses (3)	8 851 894	17 255 656
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	614 509	878 677
Dettes fiscales et sociales	95 515	1 673
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	27 134	200 326
Produits constatés d'avance (1)		
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>9 589 051</b>	<b>36 336 332</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 862 872</b>	<b>36 157 443</b>

## Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2017	31/12/2016
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	870 317		870 317	1 070 859
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>870 317</b>		<b>870 317</b>	<b>1 070 859</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			15 581	81 277
Autres produits			2	5
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>885 899</b>	<b>1 152 141</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			720 905	876 804
Impôts, taxes et versements assimilés			124 888	129 228
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			550 571	591 658
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			4	3
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>1 396 368</b>	<b>1 597 693</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-510 468</b>	<b>-445 552</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			244	4 190
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			68	3 677
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>313</b>	<b>7 868</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			2 254 887	850 050
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				6 394
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>2 254 887</b>	<b>856 444</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-2 254 575</b>	<b>-848 576</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-2 765 043</b>	<b>-1 294 128</b>

## Compte de résultat (suite)

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	57 100 000	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>57 100 000</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	32 882 248	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>32 882 248</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>24 217 752</b>	
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>57 986 212</b>	<b>1 160 009</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>36 533 503</b>	<b>2 454 137</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>21 452 709</b>	<b>-1 294 128</b>

# *Annexe*



## Synthèse de l'annexe

	Applicable	Non applicable	Non significatif
- Règles et méthodes comptables	x		
- Faits caractéristiques	x		
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations	x		
- Frais d'établissement		x	
- Frais de recherche et de développement		x	
- Fonds commercial		x	
- Intérêts immobilisés		x	
- Immobilisations en cours de production		x	
- Approche par composant		x	
- Estimation des titres immobilisés de l'activité de portefeuille		x	
- Liste des filiales		x	
- Détail des amortissements		x	
- Tests de dépréciation des immobilisations		x	
- Informations sur les stocks		x	
- Etat des échéances des créances	x		
- Produits à recevoir	(Synthèse)		
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits		x	
- Dépréciation des immobilisations		x	
- Dépréciation des stocks		x	
- Dépréciation des créances		x	
- Dépréciation des valeurs mobilières		x	
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
- Composition du capital social	x		
- Parts bénéficiaires		x	
- Obligations convertibles échangeables		x	
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent		x	
- Tableau de variation des capitaux propres		x	
- Provisions réglementées		x	
- Provisions pour risques et charges		x	
- Etat des échéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des suretés réelles		x	
- Charges à payer	(Synthèse)		
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecart de conversion sur créances et dettes		x	
- Clause de réserve de propriété		x	
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
- Différences d'évaluation sur éléments fongibles		x	
- Actions propres		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance		x	
- Produits constatés d'avance		x	
- Ventilation du chiffre d'affaires net		x	

## Synthèse de l'annexe

	Applicable	Non applicable	Non significatif
- Contrats à long terme		x	
- Frais accessoires d'achat		x	
- Informations sur les honoraires des commissaires aux comptes		x	
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Résultat financier	x		
- Transferts de charges d'exploitation et financières	x		
- Transactions avec des parties liées		x	
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Eléments exceptionnels	x		
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Base de l'impôt sur les sociétés		x	
- Impact des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéficiaires		x	
- Incidence des modifications votées entre la date de clôture et la date d'arrêté des comptes		x	
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôt		x	
- Intégration fiscale : Identité de la société tête de groupe		x	
- Evénements postérieurs à la clôture		x	
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs		x	
- Compte Personnel de Formation (C.P.F)		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux		x	
- Rémunération globale et par catégorie de dirigeants		x	
- Identité de la société mère consolidant les comptes de la société		x	
- Engagements financiers donnés		x	
- Autres opérations non inscrites au bilan		x	
- Engagements financiers reçus		x	
- Crédit-bail		x	
- Engagement de retraite		x	
- CICE		x	
- Aspects environnementaux		x	
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SCI BF FRANKREICH III

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2017, dont le total est de 30 862 872 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 21 452 709 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 15/02/2018 par les dirigeants de l'entreprise.

### Règles générales

---

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2017 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel, en application des articles L. 123-12 à L. 123-28 et R. 123-172 à R. 123-208 du code de commerce.

En outre, la société a choisi la présentation simplifiée des comptes annuels prévue à l'article L. 123-16 du code de commerce.

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

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

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

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

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

### Créances

---

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

### 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.

## Faits caractéristiques

### Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

Dans le cadre de la renégociation du bail en juin 2016, le propriétaire avait accordé une franchise temporaire de loyers, une réduction de loyers durant des travaux ainsi que la prise en charge de certains travaux d'aménagement.

L'ensemble immobilier a été cédé en totalité le 5/12/2017, ce qui explique le résultat exceptionnel de 24 218 k€ de l'exercice. La cession a donné lieu au remboursement de l'emprunt bancaire de 18 000 k€ et au versement de frais de rupture de Swap de 1 469 k€ comptabilisés en résultat financier.

## Notes sur le bilan

### Actif immobilisé

#### Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- Terrains	20 400 000		20 400 000	
- Constructions sur sol propre	16 900 000		16 900 000	
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>37 300 000</b>		<b>37 300 000</b>	
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	21 578			21 578
<b>Immobilisations financières</b>	<b>21 578</b>			<b>21 578</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>37 321 578</b>		<b>37 300 000</b>	<b>21 578</b>

## Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Ventilation des augmentations</b>				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions				
Apports				
Créations				
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>				
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		37 300 000		37 300 000
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>		<b>37 300 000</b>		<b>37 300 000</b>

## Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	3 867 181	550 571	4 417 752	
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>3 867 181</b>	<b>550 571</b>	<b>4 417 752</b>	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 867 181</b>	<b>550 571</b>	<b>4 417 752</b>	

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 299 759 € et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	21 578	21 578	
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	278 181	278 181	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
<b>Total</b>	<b>299 759</b>	<b>299 759</b>	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

#### Produits à recevoir

Les produits à recevoir sont inclus dans les postes suivants de l'actif:

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	35 719
Disponibilités	
<b>Total</b>	<b>35 719</b>

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 2 508 235,25 € décomposé en 2 950 865 titres d'une valeur nominale de 0,85 €.

Liste des propriétaires détenant plus de 10 % du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
<b>I. PERSONNES MORALES</b>		
Bayernfonds Immobilienverwaltung 81667 Munich	88,33	2 606 740,00
<b>II. PERSONNES PHYSIQUES</b>		

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 9 589 051 € et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*)	8 761 926	8 761 926		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	614 509	614 509		
Dettes fiscales et sociales	95 515	95 515		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	117 101	117 101		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>9 589 051</b>	<b>9 589 051</b>		
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	18 000 000			



## Notes sur le bilan

### Charges à payer

Les charges à payer sont incluses dans les postes suivants du passif:

	<b>Montant</b>
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 601
Dettes fiscales et sociales	160
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
<b>Total</b>	<b>42 761</b>

## Notes sur le compte de résultat

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Résultat financier

	31/12/2017	31/12/2016
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	244	4 190
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	68	3 677
<b>Total des produits financiers</b>	<b>313</b>	<b>7 868</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	2 254 887	850 050
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		6 394
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 254 887</b>	<b>856 444</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-2 254 575</b>	<b>-848 576</b>

Les intérêts et charges financières comprennent une indemnité de rupture de Swap d'un montant de 1 469 k€ liée au remboursement anticipé de l'emprunt bancaire.

#### Transferts de charges d'exploitation et financières

	Eléments exploitation	Eléments financiers
Remboursement d'assurances sur sinistre	15 581	
<b>TOTAL</b>	<b>15 581</b>	

## Notes sur le compte de résultat

### Charges et Produits exceptionnels

---

#### Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	32 882 248	
Produits des cessions d'éléments d'actif		57 100 000
<b>TOTAL</b>	<b>32 882 248</b>	<b>57 100 000</b>

L'ensemble immobilier a été cédé le 05/12/2017.