

Comptes annuels 2015

Période du 01/01/2015 au 31/12/2015

SCI BF FRANKREICH III

6 place de la Madeleine

75008 PARIS

Siret : 52150756600011

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a cursive flourish.

 **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>Notes sur le bilan</i>	13
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	19
<i>Autres informations</i>	20

Bilan et compte de résultat

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2015	Net 31/12/2014
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
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				
Immobilisations corporelles				
Terrains	20 400 000		20 400 000	20 400 000
Constructions	16 900 000	3 275 523	13 624 477	14 216 124
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	21 578		21 578	21 578
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	37 321 578	3 275 523	34 046 054	34 637 702
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	7 665		7 665	642 500
Autres créances	1 336 703		1 336 703	1 484 562
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	349 215		349 215	
Disponibilités	1 198 109		1 198 109	1 044 863
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	2 891 691		2 891 691	3 171 925
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	40 213 268	3 275 523	36 937 745	37 809 627

Bilan passif

	31/12/2015	31/12/2014
CAPITAUX PROPRES		
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	-1 991 931	-2 693 537
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	598 935	701 606
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 115 239	516 305
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	18 000 000	18 000 000
Emprunts et dettes financières diverses (3)	17 338 747	18 552 386
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	481 037	59 300
Dettes fiscales et sociales	2 721	129 774
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		3 767
Produits constatés d'avance (1)		548 096
TOTAL DETTES	35 822 506	37 293 323
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	36 937 745	37 809 627

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2015	31/12/2014
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	2 333 679		2 333 679	2 347 335
Chiffre d'affaires net	2 333 679		2 333 679	2 347 335
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			358 686	31 260
Autres produits			4	11
Total produits d'exploitation (I)			2 692 370	2 378 606
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			519 226	152 813
Impôts, taxes et versements assimilés			131 900	129 863
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			591 647	591 669
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				2
Total charges d'exploitation (II)			1 242 774	874 347
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			1 449 596	1 504 260
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			123	1 772
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			123	1 772
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			850 050	804 425
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			734	
Total charges financières (VI)			850 784	804 425
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-850 661	-802 653
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			598 935	701 606

Compte de résultat (suite)

	31/12/2015	31/12/2014
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	2 692 493	2 380 378
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 093 558	1 678 772
BENEFICE OU PERTE	598 935	701 606

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 sûretés 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	
- Dettes et créances concernant les entreprises liées	x		
- Actions propres		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance		x	
- Produits constatés d'avance		x	

Synthèse de l'annexe

	Applicable	Non applicable	Non significatif
- Ventilation du chiffre d'affaires net		x	
- 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 financiers concernant les entreprises 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 bénéfices		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 31/12/2015, dont le total est de 36 937 745 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 598 935 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 18/04/2016 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2015 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.

La continuité d'exploitation est assurée par la structure de financement à long terme accordée par les associés, les investisseurs et les banques. Par ailleurs, la durée non résiliable des baux commerciaux à long terme assure des recettes futures positives.

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

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 et 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.

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée.

Règles et méthodes comptables

Amortissements

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

* Constructions : 15 à 60 ans

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.

Créances

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

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				
Immobilisations incorporelles				
- 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				
Immobilisations corporelles	37 300 000			37 300 000
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	21 578			21 578
Immobilisations financières	21 578			21 578
ACTIF IMMOBILISE	37 321 578			37 321 578

Notes sur le bilan

Immobilisations corporelles

Composants

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée aux immobilisations suivantes :

	Valeur Brute	Utilisation ou Taux d'amortissement	Mode d'amortissement
Superstructure	7 600 000	60 ans	linéaire
Façade	3 400 000	30 ans	linéaire
Chauffage, Climatisation	2 500 000	20 ans	linéaire
Décorations intérieures	3 400 000	15 ans	linéaire
TOTAL	16 900 000		

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				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	2 683 876	591 647		3 275 523
- 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	2 683 876	591 647		3 275 523
ACTIF IMMOBILISE	2 683 876	591 647		3 275 523

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 365 945 € 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			
Autres	21 578		21 578
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	7 665	7 665	
Autres	1 336 703	1 336 703	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	1 365 945	1 344 367	21 578
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	7 665
Autres créances	4 228
Disponibilités	
Total	11 892

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
I. PERSONNES MORALES		
Bayernfonds Immobilienverwaltung 81667 Munich	88,33	2 606 740,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 35 822 506 € 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	18 000 000			18 000 000
Emprunts et dettes financières divers (*)	17 338 747	1 306 467	5 040 212	10 992 068
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	481 037	481 037		
Dettes fiscales et sociales	2 721	2 721		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
Total	35 822 506	1 790 226	5 040 212	28 992 068
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	1 260 053			

Notes sur le bilan

Charges à payer

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

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	46 414
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	461 660
Dettes fiscales et sociales	751
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	508 825

Notes sur le bilan

Autres informations

Eléments concernant les entreprises liées

	Entreprises liées	Entreprises avec lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
Total Immobilisations		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	1 149 342	
Capital souscrit appelé, non versé		
Total Créances	1 149 342	
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	480 000	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total Dettes	480 000	

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Résultat financier

	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	123	1 772
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	123	1 772
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	850 050	804 425
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	734	
Total des charges financières	850 784	804 425
Résultat financier	-850 661	-802 653

Transferts de charges d'exploitation et financières

	Eléments exploitation	Eléments financiers
Remboursement d'assurance sinistre façades	358 686	
TOTAL	358 686	

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 28 800 €

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Garantie sur emprunt bancaire	18 000 000
Avals et cautions	18 000 000
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
Total	18 000 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	18 000 000

Par ailleurs, l'emprunt bancaire de 18.000.000 €, contracté à l'origine à un taux variable, a été sécurisé par un Swap en emprunt à taux fixe. Ce taux fixe pour l'exercice 2015 s'élève à 4,5%.