

**SCI BF Frankreich III**

**6 place de la Madeleine**

**75008 PARIS**

**Comptes annuels au 31 décembre 2013**

## SOMMAIRE

<b>BILAN</b>	
Bilan actif	1
Bilan passif	2
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	
Compte de résultat partie 1	3
Compte de résultat partie 2	4
<b>ANNEXE</b>	5
Règles et méthodes comptables	6
Etat de l'actif immobilisé	8
Etat des amortissements	9
Etat des provisions	N/A *
Etat des échéances, des créances et des dettes	10
Produits à recevoir	11
Charges à payer	12
Charges et produits constatés d'avance	13
Eléments relatifs à plusieurs postes du bilan	14
Composition du capital social	14
Variation des capitaux propres	14
Ventilation du chiffre d'affaires	15
Situation fiscale latente ou différée	N/A *
Effectif moyen	N/A *
Rémunération des dirigeants	16
Identité des associés	17
Engagements financiers hors bilan	18

## BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amort. Prov.</i>	<i>31/12/2013 (12)</i>	<i>31/12/2012 (12)</i>
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	20 400 000		20 400 000	20 400 000
Constructions	16 900 000	2 092 207	14 807 793	15 399 463
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	21 578		21 578	21 578
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>37 321 578</b>	<b>2 092 207</b>	<b>35 229 371</b>	<b>35 821 040</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	1 984 223		1 984 223	2 110 745
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	421		421	
(dont actions propres : )				
Disponibilités	543 006		543 006	243 776
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	235		235	13 191
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>2 527 884</b>		<b>2 527 884</b>	<b>2 367 712</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>39 849 461</b>	<b>2 092 207</b>	<b>37 757 255</b>	<b>38 188 752</b>

## BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2013 (12)	31/12/2012 (12)
Capital social ou individuel ( dont versé : 2 508 235 )	2 508 235	2 508 235
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )		
Report à nouveau	(3 453 087)	(4 120 237)
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>759 550</b>	<b>667 150</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>(185 302)</b>	<b>(944 852)</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	18 000 000	18 016 453
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	19 886 119	21 068 657
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	51 502	46 125
Dettes fiscales et sociales	4 935	2 369
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>37 942 556</b>	<b>39 133 604</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>37 757 255</b>	<b>38 188 752</b>

*Résultat de l'exercice en centimes*

759 550,18

*Total du bilan en centimes*

37 757 254,60

## COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2013 (12)	31/12/2012 (12)
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	2 386 448		2 386 448	2 324 500
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>2 386 448</b>		<b>2 386 448</b>	<b>2 324 500</b>
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges Autres produits			0	3
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>2 386 449</b>	<b>2 324 503</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			102 412 129 102	181 829 121 449
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges			591 669 7	591 669 1
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>823 190</b>	<b>894 949</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>1 563 259</b>	<b>1 429 555</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b> Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b> Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			716	693
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>716</b>	<b>693</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			804 425	763 098
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>804 425</b>	<b>763 098</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>(803 709)</b>	<b>(762 405)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>759 550</b>	<b>667 150</b>

## COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2013 (12)</i>	<i>31/12/2012 (12)</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 387 165</b>	<b>2 325 197</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 627 615</b>	<b>1 658 047</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>759 550</b>	<b>667 150</b>

## **ANNEXE**

au bilan de l'exercice clos le 31.12.2013, avant répartition, dont le total est de 37 757 255 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 759 550 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, du 01.01.2013 au 31.12.2013.

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les comptes annuels ont été établis en mars 2014 par la gérance.

## **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

(Code du commerce - articles L123-12 à L123-28 et R123-172 à R123-208) et (Plan Comptable Générale)

Les conventions générales comptables ont été appliquées 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, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Malgré les capitaux propres négatifs, 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.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES***

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Lorsque la valeur réelle de l'actif devient inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation doit être constituée.

Conformément aux règles comptables applicables aux actifs depuis 2005, les immobilisations corporelles, constituées exclusivement de biens immobiliers, sont ventilées par composants et amorties en fonction des durées d'utilisation respectives de chaque composant, appréciées à la date de leur acquisition.

Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes:

	mode d'amortissement	durée d'utilisation	valeur brute
Superstructure	Linéaire	60 ans	7.600 K€
Façade	Linéaire	30 ans	3.400 K€
Chauffage, Climatisation	Linéaire	20 ans	2.500 K€
Décorations Intérieures	Linéaire	15 ans	3.400 K€

### ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES***

Les immobilisations financières sont constituées d'un dépôt de garantie.



## **REGLES ET METHODES COMPTABLES (suite)**

### ***CREANCES ET DETTES***

Les créances et les dettes sont inscrites au bilan à leur valeur nominale. Les créances font l'objet d'une appréciation au cas par cas. En fonction du risque encouru, une dépréciation est éventuellement constituée.

### ***VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT***

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, hors frais accessoires.

### ***PROVISIONS***

Conformément au règlement CRC 2000-06, les risques et charges nettement précisés quant à leur objet, dont le montant peut être évalué avec une fiabilité suffisante et pour lesquels une obligation existe à la date de la clôture, entraînent la constitution de provisions.

### ***PRODUITS***

Les produits correspondent aux loyers relatifs à un immeuble dont la société est propriétaire.

### ***CHARGES FINANCIERES ENVERS LES SOCIETES LIEES***

Le montant des charges financières envers les sociétés liées s'élève à 28 800 euros.

### ***TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES***

La société n'a conclu aucune convention tombant sous l'obligation de mention dans l'annexe prévue par les articles R123-197-1 et R123-198 du Code du Commerce.

### ***AUTRES INFORMATIONS***

Des excédents de trésorerie temporaires sont transférés à Bayernfonds Immobilienverwaltung GmbH & Co. Objekt Frankreich III KG pour l'acquisition de valeurs mobilières de placement.

## IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains	20 400 000		
<i>Dont composants</i>			
Constructions sur sol propre	16 900 000		
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agencements, aménagements			
Install. techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>37 300 000</b>		
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	21 578		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>21 578</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>37 321 578</b>		

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES				
Terrains			20 400 000	
Constructions sur sol propre			16 900 000	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencements				
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			<b>37 300 000</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			21 578	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>			<b>21 578</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>37 321 578</b>	

## AMORTISSEMENTS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>fin d'exercice</i>
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts Installations techniques, matériel et outillage industriels Installations générales, agencements et aménagements divers Matériel de transport Matériel de bureau et informatique, mobilier Emballages récupérables, divers	1 500 537	591 669		2 092 207
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 500 537</b>	<b>591 669</b>		<b>2 092 207</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 500 537</b>	<b>591 669</b>		<b>2 092 207</b>

<b>VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES</b>							
<i>Rubriques</i>	<i>Dotations</i>			<i>Reprises</i>			<i>Mouvements amortissements fin exercice</i>
	<i>Différentiel de durée et autres</i>	<i>Mode dégressif</i>	<i>Amort.fisc. exception.</i>	<i>Différentiel de durée et autres</i>	<i>Mode dégressif</i>	<i>Amort.fisc. exception.</i>	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains Construct. - sol propre - sol autrui - installations Install. Tech. Install. Gén. Mat. Transp. Mat bureau Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>							

<i>Charges réparties sur plusieurs exercices</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Dotations</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des obligations				

## CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	21 578		21 578
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	8 547	8 547	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	1 936 829	1 936 829	
Débiteurs divers	38 847	38 847	
Charges constatées d'avance	235	235	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 006 035</b>	<b>1 984 457</b>	<b>21 578</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés	1 936 829		

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an, -5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	18 000 000			18 000 000
Emprunts et dettes financières divers	19 886 119	1 318 519	5 040 212	13 527 388
Fournisseurs et comptes rattachés	51 502	51 502		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	2 014	2 014		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	2 921	2 921		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>37 942 556</b>	<b>1 374 956</b>	<b>5 040 212</b>	<b>31 527 388</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 260 053			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	820 375			

## DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2013

<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>	14 455,66
<b>AUTRES CREANCES</b>	14 034,91
409800 AVOIR A RECEVOIR	14 034,91
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	420,75
508800 INT COURUS/ PLACEMENTS	420,75
<b>TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>	14 455,66

## DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2013

CHARGES A PAYER	99 879,12
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	58 466,00
168880 INTERETS COURUS	58 466,00
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACHES</b>	38 492,12
408100 FACTURES NON PARVENUES	38 492,12
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	2 921,00
448600 ETAT CHARGES A PAYER	2 921,00
<b>TOTAL DES CHARGES A PAYER</b>	99 879,12

## DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2013

<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>	234,59
<b>CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	234,59
486001 FRAIS DE DOMICILIATION	234,59
<b>TOTAL DES CHARGES &amp; PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	234,59

## ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<i>Rubriques</i>	<i>Entreprises liées</i>	<i>Participations</i>	<i>Dettes, créances en effets comm.</i>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Autres créances	1 936 829		
<b>DETTES</b>			
Emprunts et dettes financières divers	480 000		

## COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Parts sociales	2 950 865			0,85

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>Situation à l'ouverture de l'exercice</i>			<i>Solde</i>
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs			(944 852)
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs			(944 852)
<i>Variations en cours d'exercice</i>	<i>En moins</i>	<i>En plus</i>	
Bénéfice de l'exercice		759 550	
<b>SOLDE</b>		<b>759 550</b>	
<i>Situation à la clôture de l'exercice</i>			<i>Solde</i>
Capitaux propres avant répartition			(185 302)



## VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>Total 31/12/2013</i>	<i>Total 31/12/2012</i>	<i>% 13 / 12</i>
Location immobilière	2 386		2 386	2 325	2,64 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 386</b>		<b>2 386</b>	<b>2 325</b>	<b>2,64 %</b>

## **REMUNERATION DES DIRIGEANTS**

La société gérante WS Beteiligungs GmbH a reçu au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013 une rémunération de 2 500 euros.

## IDENTITE DES ASSOCIES

<i>Dénomination sociale - siège social</i>	<i>Forme</i>	<i>Montant capital</i>	<i>% détenu</i>
Personnes physiques			11,66 %
Frankreich III Beteiligungs GmbH	GmbH		0,01 %
Bayernfonds Immobilienverwaltung GmbH & Co.	GmbH & Co. KG		88,33 %
Objekt Frankreich III KG			

## **ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN**

Un privilège de prêteur de deniers, un engagement de cession de créances professionnelles et de nantissement des comptes bancaires ont été constitués pour garantir un prêt de 18 000 000 euros consenti par un établissement bancaire.

Par ailleurs, l'emprunt bancaire de 18 000 000 euros, 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 2013 s'élève à 4.25%.