

MICHEL THOMAS
Société civile Immobilière
au capital de 7622,45 euros
Siège social : 67 BOULEVARD EXELMANS
75016 PARIS 16ième
R.C.S PARIS D 378 798 995

RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 11 JUIN 2019

Madame, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2018 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Pour des raisons de simplification administrative et de coût, les opérations bancaires courantes sont effectuées depuis octobre 2018 à partir du compte ouvert auprès de QONTO. Le portefeuille titre est toujours ouvert auprès de la BNP.

Les travaux engagés dans l'appartement Rebuffat, la gestion des locataires, le système de sécurité incendie des parkings et l'entretien général de l'immeuble ont impacté de façon significative l'activité de notre Société.

Travaux Rebuffat : après étude des différentes offres (HT) :

- le devis de la société ESPR a été validé pour un montant de 12 621 € pour les travaux de peinture et sol (changement dalles parquet par lames clipsables).
Des malfaçons ont été signifiées à ce prestataire; des retenues effectuées lors de la réception des travaux. La levée des réserves débloquera le règlement du solde.
- le devis de la société VIRSEDA validé pour un montant de 1 768 € pour la mise en conformité tableau électrique, fourniture et pose de radiateurs THERMOR Baléares dans chambre séjour cuisine et salle de bains.

Gestion des locataires :

Parking :

- Le locataire MARTELLI a résilié le bail de location de l'emplacement à effet du 13/08/2018. Un bip hors d'usage a été restitué, la caution n'a donc pas été remboursée lors de l'exercice 2018. Les annonces dans la presse n'ont pas abouti à la relocation de cet emplacement.

Appartement Rebuffat :

Locataire BURET : résiliation bail à effet 28/02/2018.

L'appartement est loué à M. DESIMPEL depuis le 18/06/2018.

Local commercial Rebuffat :

- De nombreuses erreurs ont été constatées dans le quittancement établi par Gerloge.
A la demande de la gérance, les régularisations ont été effectuées.

Local commercial Villette :

Lors du quittancement, Gerloge n'a pas respecté les termes du bail et avenant.

A la demande de la gérance, les régularisations ont été effectuées.

Lors du rendez-vous le 28/12 le Cabinet Gerloge a exposé de nouvelles règles de contrôle dans son suivi administratif et comptable.

Système sécurité incendie :

Le système de sécurité incendie (détecteurs, centrale alarme) est hors fonction pour cause de vétusté et doit être entièrement remplacé.

Le budget des travaux s'élève à 69 060 € (HT).

Après négociation, la gérance a obtenu l'accord des copropriétaires pour imputer à notre Société un montant des travaux proportionnel au nombre de places de parking soit 3/80.

Les travaux seront effectués lors du 1^{er} semestre 2019.

Entretien général de l'immeuble :

L'entretien général de l'immeuble réalisé pour maintenir le patrimoine immobilier a nécessité des travaux d'étanchéité reprise de becquets des terrasses, nettoyage sous grilles extérieures et de pose de compteur divisionnaire local / appartement.

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2018, l'activité de la Société a été la suivante :

- L'activité de la société au-cours de l'exercice écoulé se trouve résumé dans le paragraphe « Examen des comptes et résultats », qui regroupe les postes les plus significatifs du compte de résultat, ainsi que leur évolution par rapport à l'exercice précédent.

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'exercice :

- Le parking vacant a été loué à partir du 22/01/2019 suite à l'annonce passée par la gérance début janvier.
Les travaux de remplacement du système sécurité incendie ont débuté en janvier 2019; la date prévisionnelle d'achèvement est fin juin 2019.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2019 sont les suivants :

- continuité dans l'optimisation de la gestion de notre société
- maintenir l'adéquation de notre offre locative par rapport au marché lors de renouvellement de(s) bail (baux).

RESULTATS - AFFECTATION

Examen des comptes et résultats

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le chiffre d'affaires s'est élevé à 663 112,09 € contre 649 232,26 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 2,14%.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 69 380,49 € contre 46 282,05 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 49,91%.

- Le poste Entretien Réparation a été impacté par les travaux Rebuffat
- Les honoraires de Gerloge (états des lieux, recherche locataire, suivi de travaux et baux) impacte ce poste à hauteur de 2 206 € par rapport à l'année dernière.
- Suite à l'évolution des travaux réalisés par le Cabinet DGL le poste honoraires a augmenté de 2 826€.
- Le suivi général de l'activité par la gérance a nécessité de nombreux déplacements (état des lieux, rendez-vous de chantier, réception des travaux, réunions techniques) pour un montant de 917 € indépendamment du temps (non rémunéré) passé par la gérance.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 26 088,00 € contre 25 495,00 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 2,33%.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 97 104,61 € contre 71 777,59 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 35%.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 566 025,10 € contre 577 458,39 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -1,97%.

Quant au résultat courant, tenant compte du résultat financier négatif de 435,41 € (-442,78 € pour l'exercice précédent), il s'établit à 565 589,69 € euros contre 577 015,61 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -1,97%.

En conséquence, et après déduction de toutes charges et impôts, l'exercice clos le 31 décembre 2018 se traduit par un bénéfice de 565 589,69 € contre un bénéfice de 577 015,61 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -1,97%.

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 565 589,69 euros.

Nous vous proposons de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	565 589,69 euros
Attribué aux associés à concurrence de au prorata de leurs droits dans le capital	565 589,69 euros
Anne-Marie THOMAS-BLONDEL	140 549,03 euros
Eric THOMAS	141 680,22 euros
Didier THOMAS	141 680,22 euros
Thibault THOMAS	141 680,22 euros

Les sommes ainsi attribuées aux associés seront portées au crédit des comptes courants ouverts au nom de chacun des associés dans les écritures sociales.

Nous vous invitons à adopter le texte des résolutions qui sont soumises à votre vote.

LA GERANCE