

Béziers le 11 juin 2021

Monsieur Eric THOMAS
Résidence Grand Siècle
2 PLACE ROYALE

78000 VERSAILLES

Lettre Recommandée avec A.R.

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint pour la SCI MICHEL THOMAS :

- la convocation à l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2021 tenue exclusivement par visioconférence à partir du lien suivant :
<https://meet.jit.si/AGOA20210629SCIMICHELTHOMAS>
- le bilan et compte de résultat 2020,
- le rapport de gestion,
- le texte des résolutions,
- un pouvoir, celui-ci devra être retourné par mail à l'adresse scimt@sfr.fr au plus tard une heure avant le début de l'assemblée.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.


Le Gérant

MICHELTHOMAS
Société civile Immobilière
au capital de 7 622,45 euros
Siège social : 67 BOULEVARD EXELMANS
75016 PARIS 16^{ème}
R.C.S PARIS D 378 798 995

Monsieur Eric THOMAS
RESIDENCE GRAND SIECLE
2 PLACE ROYALE
78000 VERSAILLES

SERIGNAN, le 11 juin 2021

Lettre Recommandée avec A.R.

Monsieur,

Compte tenu de la crise sanitaire actuelle, nous avons l'honneur de vous informer que l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de notre Société se tiendra le 29 juin 2021, à 10h30, exclusivement par visioconférence via le logiciel Jitsi Meet (le vote de chaque résolution sera effectué exclusivement par le tchat du logiciel Jitsi Meet), à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de gestion établi par la gérance,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et quitus à la gérance,
- Affectation du résultat de l'exercice.

Vous trouverez ci-joint :

- le bilan et le compte de résultat,
- le rapport de gestion,
- le texte des résolutions proposées,
- un pouvoir, celui-ci devra être retourné par mail à l'adresse scimt@sfr.fr au plus tard une heure avant le début de l'assemblée.

Nous vous informons que, conformément à l'article 41 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ces documents sont tenus à votre disposition au siège social où vous pouvez en prendre connaissance.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.


La Gérance

MICHEL THOMAS S.C.I.

67 BOULEVARD EXELMANS

75016 PARIS 16 ieme

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Actif Immobilisé						
Terrains	512 677,51		512 677,51	12,15	512 677,51	12,18
Constructions	3 387 890,32		3 387 890,32	80,29	3 387 890,32	80,52
TOTAL (I)	3 900 567,83		3 900 567,83	92,44	3 900 567,83	92,70
Actif circulant						
Clients et comptes rattachés	7 395,75	4 221,15	3 174,60	0,08	3,20	0,00
Autres créances						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	105,42		105,42	0,00	316,30	0,01
. Autres	19 627,21		19 627,21	0,47	17 107,99	0,41
Valeurs mobilières de placement	238 423,63		238 423,63	5,65	238 423,63	5,67
Disponibilités	57 584,28		57 584,28	1,36	51 325,47	1,22
TOTAL (II)	323 136,29	4 221,15	318 915,14	7,56	307 176,59	7,30
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	4 223 704,12	4 221,15	4 219 482,97	100,00	4 207 744,42	100,00

PASSIF	Exercice clos le		Exercice précédent	
	31/12/2020		31/12/2019	
	(12 mois)		(12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 7 622,45)	7 622,45	0,18	7 622,45	0,18
Report à nouveau	314 223,01	7,45	314 223,01	7,47
Résultat de l'exercice	614 107,52	14,55	593 973,44	14,12
TOTAL (I)	935 952,98	22,18	915 818,90	21,77
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	166 854,01	3,95	165 556,90	3,93
. Associés	3 079 659,74	72,99	3 095 686,30	73,57
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 457,21	0,41	14 937,99	0,35
Dettes fiscales et sociales				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	8 734,59	0,21	5 535,00	0,13
Autres dettes	10 824,44	0,26	10 209,33	0,24
TOTAL (IV)	3 283 529,99	77,82	3 291 925,52	78,23
TOTAL PASSIF (I à V)	4 219 482,97	100,00	4 207 744,42	100,00

COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Présenté en Euros

COMPTES DE RÉSULTAT		Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Production vendue services	698 736,32		698 736,32	100,00	674 482,09	100,00	24 254	3,60	
Chiffres d'Affaires Nets	698 736,32		698 736,32	100,00	674 482,09	100,00	24 254	3,60	
Autres produits			148,36	0,02	3,15	0,00	145	N/S	
Total des produits d'exploitation (I)			698 884,68	100,02	674 485,24	100,00	24 399	3,62	
Autres achats et charges externes			54 084,89	7,74	54 424,71	8,07	-340	-0,61	
Impôts, taxes et versements assimilés			26 467,00	3,79	26 029,00	3,88	438	1,68	
Dotations aux provisions sur actif circulant			4 221,15	0,60			4 221	N/S	
Autres charges			4,12	0,00	1,77	0,00	3	300,00	
Total des charges d'exploitation (II)			84 777,16	12,13	80 455,48	11,93	4 322	5,37	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			614 107,52	87,89	594 029,76	88,07	20 078	3,38	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun									
Total des produits financiers (V)									
Intérêts et charges assimilées					56,32	0,01	-56	-100,00	
Total des charges financières (VI)					56,32	0,01	-56	-100,00	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)					-56,32	-0,00	56	-100,00	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			614 107,52	87,89	593 973,44	88,06	20 134	3,39	
Total des produits exceptionnels (VII)									
Total des charges exceptionnelles (VIII)									
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)									
Total des Produits (I+III+V+VII)			698 884,68	100,02	674 485,24	100,00	24 399	3,62	
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)			84 777,16	12,13	80 511,80	11,94	4 266	5,30	
RÉSULTAT NET			614 107,52	87,89	593 973,44	88,06	20 134	3,39	
			<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>				

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)		
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Actif Immobilisé						
Terrains	512 677,51		512 677,51	12,15	512 677,51	12,18
2115500000 Ensemble immobilier administratifs	512 677,51		512 677,51	12,15	512 677,51	12,18
Constructions	3 387 890,32		3 387 890,32	80,29	3 387 890,32	80,52
2131500000 Construction - 220 Bd de la Villett	3 286 989,08		3 286 989,08	77,90	3 286 989,08	78,12
2135000000 Aménagement construction - 220 Bd d	100 901,24		100 901,24	2,39	100 901,24	2,40
TOTAL (I)	3 900 567,83		3 900 567,83	92,44	3 900 567,83	92,70
Actif circulant						
Clients et comptes rattachés	7 395,75	4 221,15	3 174,60	0,08	3,20	0,00
4110000000 Clients	7 395,75		7 395,75	0,18	3,20	0,00
4910000000 Provisions pour dépréciation des co		4 221,15	-4 221,15	-0,09		
Autres créances						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	105,42		105,42	0,00	316,30	0,01
4456600000 TVA récup. s/biens & services	105,42		105,42	0,00	316,30	0,01
. Autres	19 627,21		19 627,21	0,47	17 107,99	0,41
4671100000 CABINET GERLOGE CHARGES	17 457,21		17 457,21	0,41	14 937,99	0,35
4672100000 CABINET GERLOGE- AVANCE	2 170,00		2 170,00	0,05	2 170,00	0,05
Valeurs mobilières de placement	238 423,63		238 423,63	5,85	238 423,63	5,67
5040000000 BNP TITRES	238 423,63		238 423,63	5,85	238 423,63	5,67
Disponibilités	57 584,28		57 584,28	1,36	51 325,47	1,22
5121000000 BNP cpte 21.579.242	103,68		103,68	0,00	85,01	0,00
5122000000 QUONTO	57 480,60		57 480,60	1,36	51 240,46	1,22
TOTAL (II)	323 136,29	4 221,15	318 915,14	7,56	307 176,59	7,30
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	4 223 704,12	4 221,15	4 219 482,97	100,00	4 207 744,42	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT		Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
		France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Production vendue services		698 736,32		698 736,32	100,00	674 482,09	100,00	24 254	3,60
7061010000 Loyer - La Plateforme du Bâtim		641 876,23		641 876,23	91,86	622 563,97	92,30	19 313	3,10
7061040000 Loyer - BACOT Guillaume		892,60		892,60	0,13	969,96	0,14	-77	-7,94
7061060000 Loyer - SOARES Antoine		5 920,30		5 920,30	0,85	9 696,07	1,44	-3 776	-38,93
7061070000 Loyer - MARTELLI Jonathan						78,20	0,01	-78	-100,00
7061080000 Loyer - DESIMPEL Adrien		14 716,62		14 716,62	2,11	14 531,05	2,15	185	1,27
7061090000 Loyer - QUAGLINO Sophie		930,57		930,57	0,13	871,84	0,13	59	6,77
7081000000 Dépens. Sté à charge locataire		34 400,00		34 400,00	4,92	25 771,00	3,82	8 629	33,48
Chiffres d'Affaires Nets		698 736,32		698 736,32	100,00	674 482,09	100,00	24 254	3,60
Autres produits				148,36	0,02	3,15	0,00	145	N/S
7580000000 Produits divers de gestion courante				148,36	0,02	3,15	0,00	145	N/S
Total des produits d'exploitation (I)				698 884,68	100,02	674 485,24	100,00	24 399	3,62
Autres achats et charges externes				54 084,89	7,74	54 424,71	8,07	-340	-0,61
6064000000 Fournitures administratives				52,49	0,01	216,52	0,03	-164	-75,92
6132000000 Location immobilière - SHURGARD				3 295,55	0,47	3 105,47	0,46	190	6,12
6141000000 Charges locatives				1 488,58	0,21	2 040,44	0,30	-552	-27,05
6152100000 Entretien et réparations sur biens				820,17	0,12	2 525,32	0,37	-1 705	-67,51
6161100000 Assurance multirisques - police n°				13 055,16	1,87	12 796,16	1,90	259	2,02
6226000000 Honoraires				4 435,00	0,63	2 855,00	0,42	1 580	55,34
6226600000 Honoraires gérance GERLOGE				29 496,80	4,22	28 728,52	4,26	768	2,67
6227000000 frais actes et contentieux				159,52	0,02			159	N/S
6230000000 Publicité, publications, relations						24,17	0,00	-24	-100,00
6250000000 Déplacements, missions et réception				895,14	0,13	1 732,43	0,26	-837	-48,32
6260000000 Frais postaux et frais de télécommu				91,10	0,01	64,88	0,01	27	42,19
6270000000 Services bancaires et assimilés				295,38	0,04	335,80	0,05	-40	-11,93
Impôts, taxes et versements assimilés				26 467,00	3,79	26 029,00	3,86	438	1,68
6351100000 CET				257,00	0,04	258,00	0,04	-1	-0,38
6351200000 Taxes foncières				26 210,00	3,75	25 771,00	3,82	439	1,70
Dotations aux provisions sur actif circulant				4 221,15	0,60			4 221	N/S
6817400000 Dotations Provisions Clients				4 221,15	0,60			4 221	N/S
Autres charges				4,12	0,00	1,77	0,00	3	300,00
6580000000 Autres charges de gestion courante				4,12	0,00	1,77	0,00	3	300,00
Total des charges d'exploitation (II)				84 777,16	12,13	80 455,48	11,93	4 322	5,37
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)				614 107,52	87,89	594 029,76	88,07	20 078	3,38
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun									
Total des produits financiers (V)									
Intérêts et charges assimilées						56,32	0,01	-56	-100,00
6616000000 Int. bancaires/opé. de financ.						56,32	0,01	-56	-100,00
Total des charges financières (VI)						56,32	0,01	-56	-100,00
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)						-56,32	-0,00	56	-100,00
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)				614 107,52	87,89	593 973,44	88,06	20 134	3,38

MICHEL THOMAS S.C.I.

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
<i>Total des produits exceptionnels (VII)</i>						
<i>Total des charges exceptionnelles (VIII)</i>						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
<i>Total des Produits (I+III+V+VII)</i>	698 884,68	100,02	674 485,24	100,00	24 399	3,62
<i>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</i>	84 777,16	12,13	80 511,80	11,94	4 266	5,30
RÉSULTAT NET	614 107,52	87,89	593 973,44	88,06	20 134	3,39
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			

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

RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 29 JUIN 2021

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 2020 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

La crise économique et sanitaire actuelle a impacté défavorablement l'activité de notre société qui n'a pas pu renouveler les locations vacantes.

Gestion des locataires :

Parkings :

- Deux places de parking ne sont pas louées malgré l'annonce passée pour la relocation. Le locataire de la troisième place a résilié le bail à effet 22/01/2021.
A ce jour, les emplacements sont vacants malgré deux annonces restées sans candidature.

Local commercial Rebuffat :

- Le mandataire judiciaire a assuré l'enlèvement des documents sociaux et comptables du locataire et renoncé à la remise en état du local faute d'éventuels actifs dans ce dossier.
- Charge à la SCI de supporter les frais de changement de serrures et remise en état.
- En novembre nous avons eu à gérer une intrusion par l'accès principal coté rue sans tiers identifiable mais en cohérence avec l'environnement du quartier (dealers, ...).
- A ce jour, le local est vacant sans perspective de relocation compte-tenu de la conjoncture économique.

Système sécurité incendie :

Une étude des coûts de fonctionnement devra permettre de confirmer le choix des prestataires retenus pour assurer le bon fonctionnement du SSI.

Entretien général de l'immeuble :

L'entretien général de l'immeuble réalisé pour maintenir le patrimoine immobilier nécessite de nombreuses interventions qui découlent de l'environnement sociétal très dégradé du quartier à savoir : squatteurs, tags, dealers, drogues et autres immondices.

Un locataire s'est plaint, en mai 2020, de l'insalubrité du patio due à un manque d'entretien (ronces, débris des étages supérieurs) et courses de rats conséquence du mauvais suivi par le cabinet Gerloge. Début 2021, un prestataire est intervenu pour rétablir l'état du patio.

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'exercice :

- Les mandats de gestion du Cabinet GERLOGE ont été résiliés à effet 29 juin 2021 (terme annuel).
- Le mandataire en remplacement de Gerloge vous sera communiqué lors de l'assemblée.
- Le recours amiable auprès de SOARES, ancien locataire caution personnel pour la durée du bail devrait aboutir au versement d'une indemnité avec clause de renoncement à toutes procédures ultérieures. L'insolvabilité des créanciers caractérise ce dossier et s'imposerait au tribunal en cas de poursuite de procédure de recouvrement.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2021 sont les suivants :

- location des parkings
- remise en état du local commercial Rebuffat et recherche de locataire
- adapter l'optimisation de la gestion de notre société aux contraintes issues de la situation économique très défavorable qui découle de la crise sanitaire actuelle.

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 2020, le chiffre d'affaires s'est élevé à 698 736,32 € contre 674 482,09 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 3,60%. Cette augmentation des produits résulte de l'indexation des loyers de la Plateforme du bâtiment mais aussi d'une omission du cabinet GERLOGE de procéder à une régularisation de 8 810€ de provision appelée en trop au titre de la taxe foncière. Cette régularisation a été réalisée début 2021.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 54 084,89 € contre 54 425,71 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -0,61%.

- Compte 622660 honoraires pour 4 435,00 € contre 2 855,00 € pour l'exercice précédent. Ceci est principalement dû aux honoraires d'avocat pour le suivi du dossier SOARES.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 26 467,00 € contre 26 029,00 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 1,68%.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 84 777,16 € contre 80 455,48 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 5,37%.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 614 107,52 € contre 594 029,76 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 3,38%.

Quant au résultat courant, tenant compte du résultat financier de 0,00 € (56,32 € pour l'exercice précédent), il s'établit à 614 107,52 € contre 593 973,44 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 3,39%.

En conséquence, et après déduction de toutes charges et impôts, l'exercice clos le 31 décembre 2020 se traduit par un bénéfice de 614 107,52 € contre un bénéfice de 593 973,44 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 3,39%.

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 614 107,52 €.

Compte tenu des incertitudes économiques liées à la crise sanitaire et la potentialité de non renouvellement du bail en 2022 de notre principal locataire nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice de 614 107,52 euros en report à nouveau.

De ce fait le compte report à nouveau passerait de 314 223,01 euros à 928 330,53 euros.

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

LA GERANCE



MICHEL THOMAS
Société civile Immobilière
au capital de 7 622,45 euros
Siège social : 67 BOULEVARD EXELMANS
75016 PARIS 16ième
R.C.S PARIS D 378 798 995

TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
ANNUELLE DU 29 JUIN 2021

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne à la gérance quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

DEUXIEME RESOLUTION

Conformément à la proposition de la gérance, l'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice font apparaître un bénéfice de 614 107,52 euros, qu'elle décide d'affecter en totalité au compte "report à nouveau" qui s'élève ainsi à 928 330,53 euros.

POUVOIR

Je soussigné ERIC THOMAS,

demeurant 2 PLACE ROYALE
78000 VERSAILLES,

propriétaire de 500 parts sociales de la société MICHEL THOMAS dont 124 parts sociales en nue-propriété,
société civile Immobilière au capital de 7 622,45 euros, dont le siège est 67 BOULEVARD EXELMANS, 75016 PARIS 16ème, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro R.C.S PARIS D 378 798 995,

Donne pouvoir à

M.....
demeurant

pour me représenter à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de ladite Société, convoquée pour le 29 juin 2021, à 10h30, qui se tiendra exclusivement par visioconférence, avec l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de gestion établi par la gérance,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et quitus à la gérance,
- Affectation du résultat de l'exercice.

En conséquence, assister à cette assemblée et à toute autre assemblée qui, par suite de défaut de quorum, serait ultérieurement convoquée avec le même ordre du jour, émarger la feuille de présence, prendre part à toutes discussions et délibérations, émettre tous avis et votes ou s'abstenir sur les questions à l'ordre du jour, signer tous procès-verbaux et autres pièces, et généralement, faire le nécessaire.

Fait à

Le