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 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, dealeurs, drogues et autres immondices.

Un locataire s'est plaint, en mai 2020, de l'insalubrité du patio due à un manque d'entretien (ronces, détritus des étages supérieurs) et coursives 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.

Evénements 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 caractérisent 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 1er 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