

SCI BF FRANCE TOULOUSE
Société Civile Immobilière
au capital de 4.360.500 Euros
Siège social : 6, Place de la Madeleine
75008 Paris

RCS PARIS 483 338 620

RAPPORT DE GESTION
DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
(ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE) DU 30 JUIN 2017

Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (Ordinaire Annuelle et Extraordinaire) afin de soumettre à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées ainsi que tous les documents et pièces prévues par la réglementation en vigueur qui ont, en outre été tenus à votre disposition au siège social dans le délai fixé par l'article 41 du décret du 3 juillet 1978.

A titre ordinaire

ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'exercice clos le 31 décembre 2016 est le douzième exercice de la Société.

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 7 803 252 € au cours de l'exercice écoulé contre un chiffre d'affaire de 7 777 087 € au cours du précédent exercice.

La société a continué à donner à bail les immeubles dont elle est propriétaire.

La Société a finalisé les formalités relatives à la vente au Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine de plusieurs parcelles de terrain lui appartenant sur la commune de Blagnac.

Comme lors du précédent exercice, aucun salarié n'a été employé au cours de l'exercice écoulé.



RESULTATS - AFFECTATION

- Examen des comptes et résultats.

Au cours de l'exercice écoulé, le total des produits d'exploitation de l'exercice s'est élevé à 7 803 255 € contre 7 777 091 € cours du précédent exercice.

Les charges d'exploitation ont atteint 3 977 921 € au terme de l'exercice écoulé contre un montant de 4 819 720 € au cours de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est par conséquent positif, s'élevant à 3 825 334 €, soit en hausse par rapport au résultat de 2 957 371 € à la clôture de l'exercice 2015.

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du résultat financier de (2 189 626) € résultant de 37 242 € de produits financiers pour 2 226 868 € de charges financières, il est par conséquent positif et s'élève à 1 635 708 € contre 698 415 € au 31 décembre 2015.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel nul,
- d'un impôt sur les sociétés nul,

l'exercice clos le 31 décembre 2016 se solde par un bénéfice de 1 635 708 € contre un bénéfice de 698 415 € au 31 décembre 2015.

- 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 1 635 708 € que nous vous proposons d'affecter au compte Report à Nouveau qui s'élèverait ainsi à (6 987 541) €.

- Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il sera demandé à l'Assemblée Générale de prendre acte de ce qu'il n'a pas été distribué de dividendes au titre des trois derniers exercices de la Société.

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses et charges non déductibles fiscalement.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Au début de l'année 2017, le bail a été prolongé avec le locataire Airbus, qui a loué l'intégralité des quatre bâtiments. A partir de 2018, la nouvelle durée du bail a été fixée à 12 ans. Toutefois, le locataire dispose d'un droit exceptionnel de résiliation.

Pour les bâtiments Périport et B7, il existe un droit exceptionnel de résiliation triennale à partir de 2021. Pour les deux autres biens immobiliers M30 et B22, il existe un droit exceptionnel de résiliation triennale à partir de 2024. En contrepartie, le propriétaire s'engage à procéder à des mesures de maintenance et de modernisation pour un montant d'environ 2,7 millions d'euros sur le bien immobilier M30.

Cette décision a été approuvée dans une résolution par les actionnaires au niveau du fonds d'investissement allemand.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant.

CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous allons vous présenter le rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce.

SITUATION DES MANDATS

Nous vous précisons qu'aucun mandat n'arrive à expiration à l'issue de la présente consultation.

INFORMATIONS SUR LES DETTES FOURNISSEURS :

Dans le cadre de la mise en place de la Loi sur la Modernisation Economique (LME) et en application des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau ci-après, le comparatif de la décomposition à la date du 31 décembre 2015 d'une part et du 31 décembre 2016 d'autre part, du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance.

J = 31/12 (Eur x 1)	Dettes échues à la clôture	Echéances à J+15	Echéances entre J+15 et J+30	Echéances entre J+31 et J+45	Dettes non échues	Total
Total fournisseurs 31.12.2015	11.983				96.872	108.855
Total fournisseurs 31.12.2016			21.046		67.493	88.539

PERSPECTIVES D'AVENIR

La Société va continuer de gérer les biens immobiliers dont elle est propriétaire.

Une vente des biens immobiliers est prévue au second semestre et doit être soumise aux actionnaires au niveau du fonds d'investissement allemand.

Une vente pourrait être conclue à la fin de l'année 2017 ou début 2018, sous réserve de l'approbation et des conditions de marché correspondantes.

A titre extraordinaire

MODIFICATION STATUTAIRE – POUVOIRS DE REPRESENTATION DES GERANTS

Nous vous avons réuni à l'effet de statuer également sur la proposition de modification de l'article 9.2 des statuts.

En effet, dans le cadre de la réforme du droit des contrats, l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 a mis en place une réglementation générale, applicable à la capacité et à la représentation des cocontractants depuis le 1^{er} octobre 2016.

Depuis cette date l'article 1161 du Code civil dispose : « *Un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié* ».

Pour éviter tous risques de nullité, nous vous proposons de prévoir dans les statuts de la Société que les gérants sont autorisés à accomplir les actes entrant dans le champ d'application de l'article 1161 du Code civil en rajoutant à la fin de l'article 9.2 le paragraphe suivant :

Article 9.2 Pouvoirs de la gérance

[...]

Il sera rajouté la phrase suivante à la fin de l'article :

« Le ou les gérants peuvent agir en qualité de représentants légaux pour le compte de plusieurs parties cocontractantes et contracter pour leur propre compte avec la Société, sauf dispositions légales ou conventionnelles contraires. »

Les autres stipulations de cet article resteraient inchangées.

*

*

*

Nous allons maintenant vous présenter plus en détail les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) que nous soumettons à votre approbation.

Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions complémentaires ou explications que vous jugerez utiles.

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

LA GERANCE

