

SCI BF FRANKREICH III
Société civile immobilière
au capital de 2 508 235,25 Euros
Siège social : 6, Place de la Madeleine
75008 Paris

RCS PARIS 521 507 566

RAPPORT DE GESTION
DE LA GERANCE EN VUE DE LA CONSULTATION ECRITE

Madame, Messieurs,

Le soussigné, Monsieur Christian Berger, en sa qualité de représentant de la société WS Beteiligungs GmbH, gérant de la Société SCI FRANKREICH III, a établi le présent rapport en vue de permettre aux associés de prendre, dans le cadre d'une procédure de consultation écrite, les décisions relatives à :

A titre ordinaire

- Rapport de gestion de la Gérance sur l'activité de la Société et sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions au titre de l'article L. 612-5 du Code de commerce ;
- Approbation desdits comptes et conventions ; quitus à la Gérance ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Expiration des mandats du Commissaire aux comptes titulaire et du Commissaire aux comptes suppléant ; décision à prendre en vue du renouvellement des mandats ou de la nomination de nouveau(x) Commissaire(s) aux comptes en remplacement ;
- Rémunération de la Gérance ;

A titre extraordinaire

- Modification de l'article 7 des statuts suite à la distribution de la nue-propiété de parts sociales à des associés de la Société selon acte du 11 décembre 2013 ;
- Modification de l'article 16.2 des statuts ;
- Modification de l'article 16.3 des statuts ;
- Questions diverses ;

- Pouvoirs.

A titre ordinaire

ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'exercice clos le 31 décembre 2016, d'une durée de 12 mois, est le sixième exercice de la Société.

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 1 070 859 € au cours de l'exercice écoulé.

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

Le contrat de bail avec le locataire Capstan a été prolongé en 2016 jusqu'au 31.12.2024, avec un droit de résiliation au 31.12.2021. Dans ce contexte, des périodes en franchise de loyer et une subvention pour coûts de travaux ont été accordées. Le locataire a également droit à une réduction de loyer pendant la période de rénovation de la façade. En 2016, la société a perçu des loyers conformément au contrat de bail.

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 1 152 141 € contre 2 692 370 € au titre du précédent exercice.

Les charges d'exploitation ont atteint 1 597 693 € au terme de l'exercice écoulé contre 1 242 774 € au 31 décembre 2015.

Le résultat d'exploitation est par conséquent négatif, s'élevant à (445 552) €, contre 1 449 596 € au 31 décembre 2015.

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du résultat financier négatif de (848 576) € résultant de 7 868 € de produits financiers pour 856 444 € de charges financières, il est par conséquent négatif et s'élève à (1 294 128) € contre 598 935 € pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- de l'absence de résultat exceptionnel,
- d'un impôt sur les sociétés nul,

l'exercice clos le 31 décembre 2016 se solde par une perte de (1 294 128) €.



- 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 une perte de (1 294 128) € que nous vous proposons d'affecter au compte Report à Nouveau qui s'élèverait ainsi à (2 687 124) €.

- Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous demanderons 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

A été soumise aux actionnaires de la société de fonds d'investissement (Fondsgesellschaft) en Allemagne une décision de vendre la propriété de la SCI en France avec un prix de vente minimum de 57 millions euros. Si la majorité approuve cette décision à la fin de la période de vote le 31.05.2017, l'immeuble sera vendu. À cette fin, une décision doit également être prise au niveau de la SCI. Des préparatifs en vue de la vente du bien ont été lancés, une offre de plus de 57,2 millions euros existe déjà.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant.

CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

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	Factures non parvenues	Total
Total fournisseurs 31.12.2015	19.377			129.533	322.127	481.037
Total fournisseurs 31.12.2016		305 754		380.602	192.321	878.677

SITUATION DU MANDAT DE LA GERANCE ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTE

Les mandats de vos gérants ne viennent pas à expiration à l'issue de la prochaine consultation des associés.

Les mandats de la société COFFRA, Commissaire aux comptes titulaire, et de la société 3S, Commissaire aux comptes suppléant, arrivant à expiration, nous vous proposons de :

- renouveler le mandat de la société COFFRA, Commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue la consultation de l'associé unique ou de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2022 ;
- ne pas renouveler le mandat de la société 3S, Commissaire aux comptes suppléant.

REMUNERATION DE LA GERANCE

Les associés décident de modifier comme suit la rémunération de la Gérance avec effet au 1.1.2017 :

En rémunération de ses fonctions et en compensation de la responsabilité attachée à la gestion, le gérant a droit à un traitement fixe de 2.500 euros bruts (frais de représentation inclus), hors TVA, par an, payable le 31 décembre de chaque année civile.

PERSPECTIVES D'AVENIR

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

Le développement de la société au cours de l'exercice social 2016 s'est déroulé comme prévu. Les loyers contractuellement convenus ont été perçus et toutes les obligations ont été remplies. La vente de la propriété de l'immeuble objet du fonds est prévue pour l'année prochaine. L'autorisation de la vente est actuellement recherchée à différents niveaux. La vente est prévue pour le quatrième trimestre.

A titre extraordinaire

MODIFICATION STATUTAIRE – DISTRIBUTION DE LA NUE-PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

Il est demandé aux associés de prendre acte de la distribution comme suit de la nue-propiété des parts sociales de la Société décidée par acte du 11 décembre 2013 avec effet au 19 décembre 2013 :

Nom des associés	Nombre de parts sociales dont la nue propriété a été distribuée
Oberkrankenstiftung, Friedrichstraße 4, 95444 Bayreuth (Allemagne)	245.803
Oberkrankenstiftung, Friedrichstraße 4, 95444 Bayreuth (Allemagne)	49.161
Helmut Müller, Waldstraße 8, 95448 Bayreuth (Allemagne)	24.580
Prof. Dr. Klaus Wucherer, Mittelstraße 13, 90610 Winkelhaid (Allemagne)	24.580

Les associés décident par conséquent de modifier comme suit le tableau de répartition des parts sociales figurant en paragraphe 3 de l'article 7 des statuts :

Associés	Parts		
	Pleine Propriété	Nue-Propriété	Usufruit
Bayemfonds Immobilienverwaltung GmbH & Co. Objekt Frankreich III KG numérotées du n° 1 à 14 et du n° 16 à 2.606.741		2.606.740	
Oberkrankenstiftung numérotées du n°2.606.742 à 2.901.705		294.964	

Monsieur Helmut Müller numérotées du n° 2.901.706 à 2.926.285		24.580	
Monsieur Prof. Dr. Klaus Wucherer numérotées du n° 2.926.286 à 2.950.865		24.580	
Frankreich III Beteiligungs GmbH numérotées n° 15 (en pleine propriété) et n° 16 à 2.950.865 (en usufruit)	1		2.950.864
Total des Parts composant le capital social	2.950.865 Parts		

Le reste de l'article demeure inchangé.

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 16.2 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 16 le paragraphe j) suivant :

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

« j) *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.

MODIFICATION STATUTAIRE – REMUNERATION DE LA GERANCE

Il est proposé aux associés décident de modifier l'article 16.3 des statuts comme suit :

Article 16.3 - Rémunération de la Gérance

« 16.3 En rémunération de ses fonctions et en compensation de la responsabilité attachée à la gestion, le gérant a droit à un traitement fixe de 2.500 euros bruts (frais de représentation inclus), hors TVA, par an, payable le 31 décembre de chaque année civile. »

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 Gérance

