

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 Walter SAAR, 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 :

- Rapport de gestion de la Gérance sur l'activité de la Société et sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- 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 ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'exercice clos le 31 décembre 2015, d'une durée de 12 mois, est le sixième exercice de la Société.

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 2.333.679 € au cours de l'exercice écoulé.

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

La Société a administré et exploité les biens immobiliers dont elle est propriétaire conformément à son objet social. Aucune particularité n'est à signaler.



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 2.692.370 € contre 2.378.606 € au titre du précédent exercice.

Les charges d'exploitation ont atteint 1.242.774 € au terme de l'exercice écoulé contre 874.347 € au 31 décembre 2014.

Le résultat d'exploitation est par conséquent positif, s'élevant à 1.449.596 €, contre 1.504.260 € au 31 décembre 2014.

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du résultat financier négatif de (850.661) € résultant de 123 € de produits financiers pour 850.784 € de charges financières, il est par conséquent positif et s'élève à 598.935 € contre 701.606 € 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 2015 se solde par un bénéfice de 598.935 €.

- 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 598.935 € que nous vous proposons d'affecter au compte Report à Nouveau qui s'élèverait ainsi à (1.392.996) €.

- 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 2015 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

Une prolongation d'un bail jusqu'au 31.12.2021 est en cours de formalisation contractuelle.

- 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 2014 d'une part et du 31 décembre 2015 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+30	Echéances entre J+45	Factures non parvenues	Total
Total fournisseurs 31.12.2014	22.976				36.324	59.300
Total fournisseurs 31.12.2015	37.344				96.998	134.342

- PERSPECTIVES D'AVENIR

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

La société a trouvé un accord avec le locataire sur une prolongation du bail jusqu'au 31.12.2021. La prolongation du contrat se réalise selon les conditions habituelles du marché, contenant une série de « incentives » pour le locataire. Ainsi, le niveau des recettes de la société est assuré pour cette période. Le contrat aurait été résiliable par le locataire pour le 31.12.2016.

Les conditions de cette prolongation sont les suivantes :

- durée de 6 ans rétroactivement à compter du 01.01.2016
- loyer nominal de 650 euros par m2 et par an
- franchise de loyer de 10 mois
- 500 000 € de subvention aux coûts de travaux
- réduction du loyer à hauteur de 50 % durant le ravalement de la façade en 2016.

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

