



GLOBAL AUDIT
COMMISSAIRES AUX COMPTES

SCI SIF MASSY

Société civile immobilière

10, rue Galvani
91300 Massy

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2019

GLOBAL AUDIT

91 rue La Fayette 75009 Paris

Tél. 01 53 20 68 60

Email : olivier.lemoues@orange.fr

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS – SAS AU CAPITAL DE 34 000 € - RCS B 411 207 228

N



SCI SIF MASSY

Société civile immobilière

10, rue Galvani
91300 Massy

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux associés,

Opinion sur les comptes annuels

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCI SIF MASSY relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la gérance sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « A3 - Evènements significatifs postérieurs à la clôture » de l'annexe des comptes annuels concernant l'épidémie de Coronavirus.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Nous avons effectué les vérifications suivantes :

- Revue des principes comptables appliqués,
- Contrôle de la propriété et de la correcte valorisation de l'immeuble, principal actif de votre société,
- Examen des contrats d'assurance afin de nous assurer que les valeurs garanties permettaient une indemnisation suffisante pour la reconstruction des immeubles. Sur ce point, il convient de noter que les conditions du contrat d'assurance semblent moins favorables au regard de l'indemnité d'assurance prévue en matière de couverture de la valeur de reconstruction à neuf.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la présidence et dans les autres documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance

raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

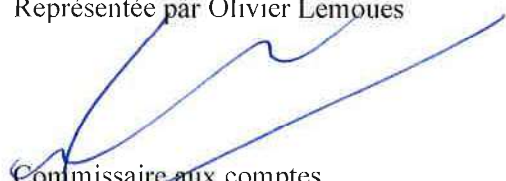
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 13 mai 2020

GLOBAL AUDIT

Représentée par Olivier Lemoues


Commissaire aux comptes,
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Comptes annuels 2019

SCI
SIFMASSY

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Siège Social : SCI SIFMASSY – 10 rue Galvani -91300 Massy

SOMMAIRE

Partie 1. Bilan & compte de résultat

| | |
|-----------------------|---|
| A. Bilan | 4 |
| B. Compte de résultat | 5 |

Partie 2. Annexe des comptes annuels

| | |
|--|----|
| A. Généralités | |
| 1. Faits caractéristiques de l'exercice | 7 |
| 2. Evènements post clôture, non rattachables à l'exercice, remettant en cause la continuité d'exploitation ou ayant un caractère significatif | 7 |
| 3. Evènements post clôture, non rattachables à l'exercice, ne remettant pas en cause la continuité d'exploitation ou ayant un caractère significatif | 7 |
| 4. Principes, règles et méthodes comptables | 7 |
| B. Notes du bilan | |
| 1. Immobilisations | 8 |
| 2. Amortissements | 8 |
| 3. Etat des échéances des créances et des dettes | 9 |
| 4. Disponibilités et valeur mobilières de placement | 9 |
| 5. Tableau de variation des fonds | 10 |
| C. Notes sur le compte de résultat | |
| 1. Revenus des immeubles | 11 |
| 2. Entretien et réparations sur biens immobiliers | 11 |
| 3. Autres impôts, taxes et versements assimilés | 11 |
| 4. Dotation aux amortissements et provisions | 11 |

Partie 1

Bilan
&
Compte de
résultat

Bilan de la SCI SIF MASSY au 31/12/2019 (En euros)

| ACTIF | Brut | Amort. et Provisions | Net au 31/12/19 | Net au 31/12/18 | PASSIF | Net au 31/12/19 | Net au 31/12/18 |
|------------------------------------|------------------|----------------------|-----------------|-----------------|--|-----------------|-----------------|
| Terrains | 71 041 | | 71 041 | 71 041 | Capital social ou individuel | 22 800 | 22 800 |
| Constructions | 878 689 | 851 702 | 26 986 | 30 805 | Autres réserves | 17 090 | 17 090 |
| Autres immobilisations corporelles | 119 334 | 45 843 | 73 491 | 85 784 | Report à nouveau | 82 707 | 8 840 |
| | | | | | Résultat de l'exercice | 73 660 | 73 867 |
| ACTIF IMMOBILISE | 1 069 063 | 897 545 | 171 518 | 187 630 | FONDS PROPRES | 196 257 | 122 597 |
| Clients et comptes rattachés | 48 883 | | 48 883 | 1 633 | Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit | | |
| Disponibilités | 50 722 | | 50 722 | 193 937 | Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 3090 | |
| Autres créances | 3828 | | 3828 | | Dettes fiscales et sociales | | |
| | | | | | Autres dettes | 75 604 | 260 604 |
| ACTIF CIRCULANT | 103 433 | 0 | 103 433 | 195 570 | DETTES | 78 694 | 260 604 |
| TOTAL ACTIF | 1 172 496 | 897 545 | 274 951 | 383 201 | TOTAL PASSIF | 274 951 | 383 201 |

ca

Compte de résultat de la SCI SIF MASSY pour l'année 2019 (En euros)

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Revenus des immeubles | 168 000 | 161 250 |
| Transfert de charge | | |
| Total produits d'exploitation (I) | 168 000 | 161 250 |
| Autres achats et charges externes | 13 840 | 7 064 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 64 387 | 64 207 |
| Charges de personnel | | |
| Autres charges de gestion courante | | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | 16 112 | 16 112 |
| Total charges d'exploitation (II) | 94 340 | 87 383 |
| RESULTAT D EXPLOITATION (I-II) | 73 660 | 73 867 |
| Produits des valeurs mobilières et participations | | |
| Autres produits financiers | | |
| Total des produits financiers (III) | - | - |
| Charges d'intérêts | | |
| Autres charges financières | | |
| Total des charges financières (IV) | - | - |
| RESULTAT FINANCIER (III-IV) | - | - |
| Produits de cessions d'éléments d'actif | | |
| Autres produits exceptionnels | | |
| Total des produits exceptionnels(V) | - | - |
| Valeurs comptables des éléments d'actif cédés | | |
| Autres charges exceptionnelles | | |
| Total des charges exceptionnelles(VI) | - | - |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI) | - | - |
| Total des produits (I+II+V) | 168 000 | 161 250 |
| Total des charges (II+IV+VI) | 94 340 | 87 383 |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | 73 660 | 73 867 |

Mise à disposition du personnel du Secours Islamique France à SCI SIFMASSY

| Evaluation des contributions volontaires en nature | |
|---|--------------|
| Charges | 2 019 |
| Personnel mis à disposition gratuitement par le SIF | 4 095 |

Partie 2

Annexe
aux comptes
annuels

al

A. Généralités

Le bilan de la SCI SIFMASSY de l'exercice clos le 31 décembre 2019, présente un total de 274 951 €. Le compte de résultat présenté sous forme de liste, dégage un bénéfice de 73 660 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019. Les notes ou tableaux ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

Les comptes annuels ont été établis par la gérance.

1. Faits caractéristiques de l'exercice

Conformément à la convention de partenariat avec le SIF signée le 21 février 2017, la SCI SIFMASSY a bénéficié de ressources humaines et matérielles du SIF nécessaires à son fonctionnement.

En application de l'avenant au bail signé au 15/05/2019, une hausse de 5% a été appliquée.

Le centre de Mise à l'Abri pour les Hommes (MAB) a été fermé le 31/03/2019.

Aucun avenant n'a été signé pour remettre en cause la location de la quote-part relative au MAB car le SIF a pour projet l'ouverture d'un centre d'hébergement d'urgence.

2. Evènements post clôture, non rattachables à l'exercice, remettant en cause la continuité d'exploitation ou ayant un caractère significatif

Néant.

3. Evènements post clôture, non rattachables à l'exercice, ne remettant pas en cause la continuité d'exploitation ou ayant un caractère significatif

La pandémie COVID-19 est considérée comme un événement de l'année 2020.

Les comptes au 31/12/2019 ont été établis sur la base de la continuité de l'activité, sans aucune correction de valeur, provision ou écriture relative aux conséquences du COVID-19.

Par ailleurs, compte tenu de la nature de l'activité de la SCI Massy, nous estimons que la pandémie ne peut pas générer des risques significatifs sur l'activité, les revenus et la trésorerie.

4. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 (anciennement règlement CRC 99-03).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, selon les hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Conformément à la réglementation en vigueur, les méthodes d'évaluation utilisées concernant les actifs et passifs feront l'objet d'un rappel le cas échéant, dans les notes annexes ci-après.



B. Notes sur le bilan pour l'exercice clos le 31/12/2019

1. Immobilisations

Les immobilisations recouvrent les biens que la SCI SIFMASSY possède durablement.

Les immobilisations détenues par la SCI figurent à l'actif du bilan à leur coût d'acquisition. Elles sont amorties sur une durée estimée d'utilisation suivant le mode linéaire.

La variation des immobilisations depuis l'exercice précédent se décompose comme suit :

| IMMOBILISATIONS | Valeur brute des immobilisations au 31/12/2018 | Augmentations | Diminutions | Valeur brute des immobilisations au 31/12/2019 |
|--------------------------------------|--|---------------|-------------|--|
| Immobilisations Incorporelles | | | | |
| Total 1 | | | | |
| Immobilisations Corporelles | | | | |
| Terrains | 71 041 | | | 71 041 |
| Constructions | 284 165 | | | 284 165 |
| Installations générales | 594 524 | | | 594 524 |
| Autres immobilisations corporelles | 119 334 | | | 119 334 |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | - |
| Total 2 | 1 069 063 | - | - | 1 069 063 |
| Immobilisations Financières | | | | |
| Total 3 | - | - | - | - |
| Total 1+2+3 | 1 069 063 | - | - | 1 069 063 |

2. Amortissements

La variation des amortissements depuis l'exercice précédent se décompose comme suit :

| Amortissements | Montant des amortissements au 31/12/2018 | Augmentations | Diminutions | Montant des amortissements au 31/12/2019 |
|--------------------------------------|--|---------------|-------------|--|
| Immobilisations Incorporelles | | | | |
| Total 1 | | | | |
| Immobilisations Corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | 284 165 | | | 284 165 |
| Installations générales | 563 718 | 3 819 | | 567 537 |
| Autres immobilisations corporelles | 33 549 | 12 293 | | 45 843 |
| Total 2 | 881 433 | 16 112 | - | 881 433 |
| Immobilisations Financières | | | | |
| Total 3 | | | | |
| Total 1+2+3 | 881 433 | 16 112 | - | 1 069 063 |

La construction ainsi que les installations générales antérieures à l'année 2013 ont été intégralement amorties. L'amortissement constaté au 31 décembre 2019 s'élevant à 16 112 € concerne principalement les travaux de changement de lanterneaux de la structure pour un montant de 9 948€.

Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

- Travaux de maçonnerie 15 ans
- Installations générales 10 ans
- Travaux de plomberie 10 ans

3. Etat des échéances des créances et dettes

L'état des créances et dettes se décompose comme suit au 31/12/2019 :

| | Montant Net | Echéances | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | Jusqu'à 1 an | A plus d'1 an | 5 ans et plus |
| Créances | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 48 883 | 48 883 | | |
| Autres créances | | | | |
| Total | 48 883 | 48 883 | | |
| | Montant Net | Jusqu'à 1 an | A plus d'1 an | 5 ans et plus |
| Dettes | | | | |
| Emprunts et dettes assimilées | | | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 3 090 | 3 090 | | |
| Dettes fiscales et sociales | | | | |
| Autres dettes | 75 604 | 75 604 | | |
| Total | 78 694 | 78 694 | | |

Le poste client est de 48 883€ qui correspond à :

- au solde de la refacturation de la taxe sur les bureaux de 2016 au SIF, qui n'a pas été réglé sur 2019, pour 1 633 €.
- aux loyers du MAB au titre du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2019 facturés en 2020, pour 47 250 €.

Le poste fournisseurs de 3 090€ correspond aux honoraires du commissaire aux comptes pour la certification des comptes 2019.

Le poste « autres dettes » s'élève à 75 604€.

Il correspond :

- au solde créditeur du compte courant de l'Association Secours Islamique France pour 72 005€ ;
- à la refacturation des travaux de sécurisation du toit pour 3 599€.

4. Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Les disponibilités au 31/12/2019 s'élèvent à 50 722 € contre 193 937 € au 31/12/2018.

La baisse de la trésorerie est due notamment au remboursement de comptes courants d'associés, à hauteur de 230 000 €. Il s'agit d'une distribution de report à nouveau approuvé par l'assemblée générale du 08 juin 2018.

5. Tableau de variation des fonds de la SCI

| Libellé | Solde au début de l'exercice | Augmentations | Diminutions | Solde à la fin de l'exercice |
|----------------------------------|------------------------------|----------------|---------------|------------------------------|
| | A | B | C | D = A+B-C |
| Capital | 22 800 | | | 22 800 |
| Réserve | 17 090 | | | 17 090 |
| Report à nouveau débiteur | 8 840 | 73 867 | | 82 707 |
| Résultat comptable de l'exercice | 73 867 | 73 660 | 73 867 | 73 867 |
| TOTAL | 122 597 | 147 527 | 73 867 | 196 257 |

Au 31 décembre 2019, les fonds propres de la SCI SIFMASSY s'élèvent à 196 257 € contre 122 597 € au 31 décembre 2018.

❖ Report à nouveau

Le résultat bénéficiaire de l'année 2018 a été affecté en report à nouveau, soit 73 867 €.

Lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2019, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

❖ RESULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat de l'exercice 2019 est un bénéfice de 73 660€.

C. Notes sur le compte de résultat

Les notes suivantes concernent les plus gros postes de l'année 2019.

1. Revenus des immeubles

Il s'agit des loyers des locaux.

Pour l'année 2019, les loyers sont de 168 000 € (161 250 € en 2018).

Au 1^{er} janvier 2019, le loyer de la partie des locaux (CHM, CAJ et MAB) a augmenté de 5 %.

2. Entretiens et réparations sur biens immobiliers

Néant

3. Autres impôts taxes et versements assimilés

| | |
|--------------------------|----------|
| - Taxes foncières : | 46 674 € |
| - Taxe sur les bureaux : | 17 713 € |

Soit un TOTAL de 64 387€

Un avenant au bail a été signé au 22 février 2020 pour acter la décision de la SCI de ne pas facturer la taxe sur les bureaux. Il a un effet rétroactif à partir du 1^{er} janvier 2017.

4. Dotations aux amortissements et provisions

Le montant de la dotation aux amortissements s'élève pour l'année 2019 à 16 112 € comme en 2019.

Il concerne essentiellement :

- les travaux liés à la réalisation des rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, réalisés en 2013
- les travaux de changement des lanterneaux, réalisés en 2016
- les travaux de sécurisation du toit, réalisés en 2016 et 2017