



**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 2022*



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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 cadre des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## **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 18 mai 2023

**GLOBAL AUDIT**

Représentée par Olivier Lemoues



Commissaire aux comptes,  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

# Comptes annuels 2022

## SCI SIFMASSY

**Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022**

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 31/12/2022 (En euros)**

<b>ACTIF</b>	<b>Brut</b>	<b>Amort. et Provisions</b>	<b>Net au 31/12/2022</b>	<b>Net au 31/12/2021</b>	<b>PASSIF</b>	<b>Net au 31/12/2022</b>	<b>Net au 31/12/2021</b>
Terrains	439 243		439 243	71 041	Capital social ou individuel	22 800	22 800
Constructions	5 177 219	886 454	4 290 765	24 512	Autres réserves	17 090	17 090
Autres immobilisations corporelles	119 334	82 720	36 613	48 905	Report à nouveau	333 099	251 895
					Résultat de l'exercice	32 908	81 204
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>5 735 795</b>	<b>969 174</b>	<b>4 766 621</b>	<b>144 458</b>	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>405 896</b>	<b>372 989</b>
Clients et comptes rattachés	43 200		43 200		Emprunts et dettes financières	5 006 315	
Disponibilités	602 377		602 377	231 650	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 089	3 120
Autres créances	9 015		9 015		Dettes fiscales et sociales	4 913	
					Autres dettes		
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>654 592</b>	<b>0</b>	<b>654 592</b>	<b>231 650</b>	<b>DETTES</b>	<b>5 015 317</b>	<b>3 120</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 390 387</b>	<b>969 174</b>	<b>5 421 213</b>	<b>376 109</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>5 421 213</b>	<b>376 109</b>



**Compte de résultat de la SCI SIF MASSY pour l'année 2022 (En euros)**

	2022	2021
Revenus des immeubles	172 800	172 800
Transfert de charge	1 610	
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>	<b>174 410</b>	<b>172 800</b>
Autres achats et charges externes	11 106	9 508
Impôts, taxes et versements assimilés	72 338	65 693
Charges de personnel		
Autres charges de gestion courante		
Dotations aux amortissements et aux provisions	41 743	16 395
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>	<b>125 188</b>	<b>91 596</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>49 222</b>	<b>81 204</b>
Produits des valeurs mobilières et participations		
Autres produits financiers		
<b>Total des produits financiers (III)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges d'intérêts		
Autres charges financières	16 315	
<b>Total des charges financières (IV)</b>	<b>16 315</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (III-IV)</b>	<b>-16 315</b>	<b>0</b>
Produits de cessions d'éléments d'actif		
Autres produits exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels(V)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés		
Autres charges exceptionnelles		
<b>Total des charges exceptionnelles (VI)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des produits (I+II+V)</b>	<b>174 410</b>	<b>172 800</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI)</b>	<b>141 503</b>	<b>91 596</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>32 908</b>	<b>81 204</b>

Partie 2

**Annexe**  
**aux comptes annuels**

# A. Généralités

Le bilan de la SCI SIFMASSY de l'exercice clos le 31 décembre 2022, présente un total de 5 421 213 €. Le compte de résultat présenté sous forme de liste, dégage un bénéfice de 32 908 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022.

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

En septembre, la SCI SIF MASSY a acquis un immeuble à Paris composé de 24 appartements d'habitation, situé au 13 rue de Romainville à Paris 19<sup>EME</sup>.

La SCI SIF MASSY s'est vue octroyé une avance en compte courant d'associé pour un montant de 4 668 205,82€ par son associé gérant, le SIF, afin de financer cet investissement.

## 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

Les comptes au 31/12/2022 ont été établis sur la base de la continuité de l'activité, sans aucune correction de valeur, provision.

## 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.

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 31/12/2022

### 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 31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2022
<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
<b>Total 1</b>				
<b>Immobilisations Corporelles</b>				
Terrains	71 041	368 201		439 243
Constructions	284 165	3 879 021		4 163 186
Installations générales	597 350	416 683		1 014 033
Autres immobilisations corporelles	119 334			119 334
Immobilisations corporelles en cours				-
<b>Total 2</b>	<b>1 071 890</b>	<b>4 663 905</b>	-	<b>5 735 795</b>
<b>Immobilisations Financières</b>				
<b>Total 3</b>	-	-	-	-
<b>Total 1+2+3</b>	<b>1 071 890</b>	<b>4 663 905</b>	-	<b>5 735 795</b>

### 2. Amortissements

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

Amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Montant des amortissements au 31/12/2022
<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
<b>Total 1</b>				
<b>Immobilisations Corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	284 165	12 222		296 387
Installations générales	572 837	17 230	0	590 067
Autres immobilisations corporelles	70 429	12 291		82 720
<b>Total 2</b>	<b>927 431</b>	<b>41 743</b>	<b>0</b>	<b>969 174</b>
<b>Immobilisations Financières</b>				
<b>Total 3</b>				
<b>Total 1+2+3</b>	<b>927 431</b>	<b>41 743</b>	<b>0</b>	<b>969 174</b>

La construction ainsi que les installations générales antérieures à l'année 2013 ont été intégralement amorties. La dotation aux amortissements constatée au 31 décembre 2022 s'élève à 41 743 €

Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

- Bâtiment 100 ans
- 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 31/12/2022 :

	Net	Echéances		
		Jusqu'à 1 an	A plus d'1 an	5 ans et plus
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	43 200	43 200		
Autres créances				
<b>Total</b>	<b>43 200</b>	<b>43 200</b>		
	Montant Net	Jusqu'à 1 an	A plus d'1 an	5 ans et plus
<b>Dettes</b>				
Emprunts et dettes assimilées	5 006 315	338 109	800 000	3 868 206
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 806	3 806		
Dettes fiscales et sociales	4 913	4 913		
Autres dettes				
<b>Total</b>	<b>5 015 034</b>	<b>346 828</b>	<b>800 000</b>	<b>3 868 206</b>

Le poste client est de 43 200 € et représente les loyers du 4<sup>ème</sup> trimestre non réglés à la clôture.

Le poste fournisseurs de 3 180 € correspond aux honoraires du commissaire aux comptes pour la certification des comptes 2022.

### 4. Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Les disponibilités au 31/12/2022 s'élèvent à 602 377 € contre 231 650 € au 31/12/2021.

## 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	251 895	81 203		333 099
Résultat comptable de l'exercice	81 203	32 908	81 203	32 908
<b>TOTAL</b>	<b>372 988</b>	<b>114 111</b>	<b>81 203</b>	<b>405 897</b>

Au 31 décembre 2022, les capitaux propres de la SCI SIFMASSY s'élevaient à 405 897 € contre 372 988 € au 31 décembre 2021.

### ❖ Report à nouveau

Le résultat bénéficiaire de l'année 2021 a été affecté en report à nouveau, soit 81 203 €. Lors de l'Assemblée Générale du 03 juin 2022, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

### ❖ Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice 2022 est un bénéfice de 32 908 €.

## C. Notes sur le compte de résultat

Les notes suivantes concernent les plus gros postes de l'année 2022.

### 1. Revenus des immeubles

Il s'agit des loyers des locaux.

Pour l'année 2022, les loyers sont de 172 800 € (même montant en 2021).

### 2. Produits financiers et produits exceptionnels

Néant.

### 3. Autres impôts taxes et versements assimilés

- Taxes foncières :	54 037 €
- Taxe sur les bureaux :	18 031 €

**Soit un TOTAL de 72 338 €**

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<sup>er</sup> janvier 2017.

### 4. Dotation aux amortissements et provisions

Le montant de la dotation aux amortissements s'élève pour l'année 2022 à 41 743 €

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 lanternes, réalisés en 2016
- les travaux de sécurisation du toit, réalisés en 2016 et 2017
- l'achat d'un immeuble en 2022

### 5. Charges financières

Les charges financières d'un montant de 16 315€ correspondent aux intérêts comptes courants d'associé.

### 6. Charges exceptionnelles

Néant.