



**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 2021*

**GLOBAL AUDIT**

91, rue La Fayette 75009 Paris  
Tél. 01 53 20 68 60

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



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 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

## **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 :

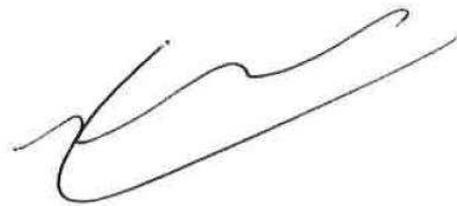
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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 19 avril 2022

**GLOBAL AUDIT**

Représentée par Olivier Lemoues



Commissaire aux comptes,  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

# Comptes annuels 2021

## SCI SIFMASSY

**Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021**

**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 31/12/2021 (En euros)**

ACTIF	Brut	Amort. et Provisions	Net au 31/12/2021	Net au 31/12/20	PASSIF	Net au 31/12/2021	Net au 31/12/20
Terrains	71 041			71 041	Capital social ou individuel	22 800	22 800
Constructions	881 514	857 002	24 513	28 614	Autres réserves	17 090	17 090
Autres immobilisations corporelles	119 334	70 429	48 904	61 198	Report à nouveau	251 895	156 367
					Résultat de l'exercice	81 204	95 528
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 071 889</b>	<b>927 431</b>	<b>144 458</b>	<b>160 853</b>	<b>FONDS PROPRES</b>	<b>372 988</b>	<b>291 785</b>
Clients et comptes rattachés				4 800	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit		
Disponibilités	231 650		231 650	129 221	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 120	3 090
Autres créances				0	Dettes fiscales et sociales		
					Autres dettes		
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>231 650</b>	<b>0</b>	<b>231 650</b>	<b>134 021</b>	<b>DETTES</b>	<b>3 120</b>	<b>3 090</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 303 539</b>		<b>376 108</b>	<b>294 875</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>376 108</b>	<b>294 875</b>

**Compte de résultat de la SCI SIF MASSY pour l'année 2021 (En euros)**

	2021	2020
Revenus des immeubles	172 800	177 600
Transfert de charge		10 951
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>	<b>172 800</b>	<b>188 551</b>
Autres achats et charges externes	9 508	7 496
Impôts, taxes et versements assimilés	65 693	65 028
Charges de personnel		0
Autres charges de gestion courante		
Dotations aux amortissements et aux provisions	16 395	16 139
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>	<b>91 596</b>	<b>88 663</b>
<b>RESULTAT D EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>81 204</b>	<b>99 888</b>
Produits des valeurs mobilières et participations		
Autres produits financiers		
<b>Total des produits financiers (III)</b>		-
Charges d'intérêts		
Autres charges financières		
<b>Total des charges financières (IV)</b>		-
<b>RESULTAT FINANCIER (III-IV)</b>		-
Produits de cessions d'éléments d'actif		
Autres produits exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels(V)</b>		
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés		4 360
Autres charges exceptionnelles		
<b>Total des charges exceptionnelles(VI)</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)</b>		<b>-4 360</b>
<b>Total des produits (I+II+V)</b>	<b>172 800</b>	<b>188 551</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI)</b>	<b>91 596</b>	<b>93 023</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>81 204</b>	<b>95 528</b>

# Annexe aux comptes annuels

## A. Généralités

Le bilan de la SCI SIFMASSY de l'exercice clos le 31 décembre 2021, présente un total de 376 108 €. Le compte de résultat présenté sous forme de liste, dégage un bénéfice de 81 204 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021. 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

Néant.

### 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 31/12/2021 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.

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 31/12/2021

### 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 31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2021
<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
<b>Total 1</b>				
<b>Immobilisations Corporelles</b>				
Terrains	71 041			71 041
Constructions	284 165			284 165
Installations générales	597 350			597 350
Autres immobilisations corporelles	119 334			119 334
Immobilisations corporelles en cours				-
<b>Total 2</b>	<b>1 071 890</b>	-	-	<b>1 071 890</b>
<b>Immobilisations Financières</b>				
<b>Total 3</b>	-	-	-	-
<b>Total 1+2+3</b>	<b>1 071 890</b>	-	-	<b>1 071 890</b>

### 2. Amortissements

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

Amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Montant des amortissements au 31/12/2021
<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
<b>Total 1</b>				
<b>Immobilisations Corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	284 165			284 165
Installations générales	568 735	4 102	0	572 837
Autres immobilisations corporelles	58 136	12 293		70 429
<b>Total 2</b>	<b>911 036</b>	<b>16 395</b>	<b>0</b>	<b>927 431</b>
<b>Immobilisations Financières</b>				
<b>Total 3</b>				
<b>Total 1+2+3</b>	<b>911 036</b>	<b>16 395</b>	<b>0</b>	<b>927 431</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 2021 s'élève à 16 395 €

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 31/12/2021 :

	Montant Net	Echéances		
		Jusqu'à 1 an	A plus d'1 an	5 ans et plus
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	0	0		
Autres créances				
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
	Montant Net	Echéances		
		Jusqu'à 1 an	A plus d'1 an	5 ans et plus
<b>Dettes</b>				
Emprunts et dettes assimilées				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 120	3 120		
Dettes fiscales et sociales				
Autres dettes				
<b>Total</b>	<b>3 120</b>	<b>3 120</b>		

Le poste client est de 0 €.

Le poste fournisseurs de 3 120€ correspond aux honoraires du commissaire aux comptes pour la certification des comptes 2021.

### 4. Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Les disponibilités au 31/12/2021 s'élèvent à 231 650 € contre 129 221 € au 31/12/2020.

## 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	156 367	95 528		251 895
Résultat comptable de l'exercice	95 528	81 203	95 528	81 203
<b>TOTAL</b>	<b>291 785</b>	<b>176 731</b>	<b>95 528</b>	<b>372 988</b>

Au 31 décembre 2021, les capitaux propres de la SCI SIFMASSY s'élèvent à 372 988 € contre 291 785 € au 31 décembre 2020.

### ❖ Report à nouveau

Le résultat bénéficiaire de l'année 2020 a été affecté en report à nouveau, soit 95 528 €. Lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2021, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

### ❖ RESULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat de l'exercice 2021 est un bénéfice de 81 203 €.

## C. Notes sur le compte de résultat

Les notes suivantes concernent les plus gros postes de l'année 2021.

### 1. Revenus des immeubles

Il s'agit des loyers des locaux.

Pour l'année 2021, les loyers sont de 172 800 € (177 600 € en 2020) soit une diminution de 4 800€.

### 2. Entretiens et réparations sur biens immobiliers

Néant

### 3. Autres impôts taxes et versements assimilés

- Taxes foncières :	47 677 €
- Taxe sur les bureaux :	18 016 €

**Soit un TOTAL de 65 693 €**

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. Charges exceptionnelles

Pas de charges.

### 5. Dotations aux amortissements et provisions

Le montant de la dotation aux amortissements s'élève pour l'année 2021 à 16 395 €

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