

# **SCI SIFMASSY**

Société Civile Immobilière au capital de 22 800 €  
Immatriculée au R.C.S. d'Evry sous le numéro 430 291 229

**Siège Social** : 10, rue Galvani – 91300 MASSY - Tél. : 01 60 14 14 99 – Fax. : 01 60 14 14 13

---

# **RAPPORT DE GESTION**

**A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 2 JUIN 2023**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

# SCI SIFMASSY

Société Civile Immobilière au capital de 22 800 €  
Immatriculée au R.C.S. d'Evry sous le numéro 430 291 229

**Siège Social** : 10, rue Galvani – 91300 MASSY - Tél. : 01 60 14 14 99 – Fax. : 01 60 14 14 13

---

*Aux Associés,*

- *Association Secours Islamique France (ci-après dénommé le SIF), propriétaire de 14 999 des 15 000 parts.*
- *Fonds de dotation du Secours Islamique France « Dotasif » (ci-après dénommé DOTASIF), propriétaire de 1 des 15 000 parts.*

Chers Associés,

Je vous ai réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle, afin de vous rendre compte de l'activité de notre société pour l'exercice écoulé et clos au 31/12/2022.

Les comptes de la société seront soumis à votre approbation et vous devrez vous prononcer sur l'affectation du résultat réalisé au titre de ce dernier exercice.

Les comptes que vous devez approuver aujourd'hui ont été établis par un cabinet d'expertise comptable, suivant les mêmes règles de présentation et méthode d'évaluation que celles retenues pour l'exercice précédent.

## 1. Activité de la société au cours de l'exercice écoulé, et résultat à affecter

L'activité de notre société au cours du dernier exercice écoulé se décompose comme suit :

- Le total des produits d'exploitation s'élève à 174 410 €, comprenant essentiellement :

▪ Loyers de l'année 2022 versés par le SIF à la SCI SIFMASSY	168 000 €
▪ Loyers de l'année 2022 versés par la SAS SOLECOINSERT à la SCI SIFMASSY	4 800 €
- Les charges d'exploitation de l'exercice écoulé s'élèvent à 125 188 €, comprenant essentiellement :

▪ Taxe foncière et Taxe sur les bureaux	72 338 €
▪ Dotation aux amortissements	41 743 €

Le **résultat d'exploitation** ressort pour l'exercice écoulé à **49 222 €**.

- Le total des charges financières s'élève à 16 315 € et correspond aux intérêts liés à un prêt accordé par le SIF pour l'acquisition d'un bien immobilier.

Le **résultat financier** est donc déficitaire pour un montant de 16 315€.

Le **résultat exceptionnel** de la société est nul.

Les comptes de l'exercice, avec ces trois résultats se soldent donc par un **bénéfice net comptable de 32 908 €**.

Ce bénéfice net comptable est en baisse par rapport à l'exercice précédent, due à l'augmentation des charges générées notamment par l'acquisition d'un bien immobilier.

# SCI SIFMASSY

Société Civile Immobilière au capital de 22 800 €  
Immatriculée au R.C.S. d'Evry sous le numéro 430 291 229

**Siège Social** : 10, rue Galvani – 91300 MASSY - Tél. : 01 60 14 14 99 – Fax. : 01 60 14 14 13

Notre société tient compte dans sa gestion du fait qu'elle loue à **2 entités qui gèrent des projets sociaux**. En effet, outre les locaux administratifs du SIF et 30 places de stationnement, les loyers versés par le SIF lui permettent de gérer certains dispositifs sociaux importants sur Massy :

- Un Centre d'Accueil de Jour (CAJ).
- Un Centre de Mise à l'Abri (MAB).
- Un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU).

Et les loyers versés par la SAS SOLECOINSERT, société d'économie sociale et solidaire créée par le SIF, permettent à cette dernière de développer son activité « friperie », grâce à un espace dépôt et un espace de tri des vêtements usagés.

## 2. Bilan de la société

L'actif net immobilisé de la société ressort à 4 766 621 €, contre 144 458 € au 31/12/2021. Il se compose de la valeur du local du 10 rue Galvani – 91300 Massy, augmentée des travaux réalisés, ainsi que d'un bâtiment situé au 13 rue de Romainville à Paris 19<sup>ème</sup>, acquis en septembre 2022.

L'actif circulant de la société ressort à 654 592 € correspondant essentiellement aux postes :

- Disponibilités accrues pour 602 377 €, contre 231 650 € au 31/12/2021.
- « Client et comptes rattachés » et « autres créances » à 43 200 €, contre 0 € au 31/12/2021.

Au passif, les capitaux propres ont augmenté, et ressortent à 405 896 € au 31/12/2022 contre 372 988 € au 31/12/2021. Ils se décomposent comme suit :

- |                          |           |                                   |
|--------------------------|-----------|-----------------------------------|
| • Capital social         | 22 800 €  | identique à l'exercice précédent. |
| • Autres réserves        | 17 090 €  | identique à l'exercice précédent. |
| • Report à nouveau       | 333 099 € | contre 251 895 € au 31/12/2021.   |
| • Résultat de l'exercice | 32 908 €  | contre 81 204 € au 31/12/2021.    |

Par ailleurs, les dettes sont de 5 015 317 € au 31/12/2022 contre 3 120 € au 31/12/2021, et correspondent essentiellement aux postes :

- Comptes courant associés 5 006 315 € correspondant principalement au prêt accordé par le SIF
- Fournisseur principal d'un montant de 3 180 € correspond aux honoraires du commissaire aux comptes dans le cadre de la certification des comptes 2022.
- Provision fiscale de 4 913 € correspondant à la taxe foncière du Bâtiment de Paris.

A la clôture de l'exercice, le total du bilan de la société s'élevait à 5 421 213 € contre un total de bilan de 376 108 € pour l'exercice précédent.

## 3. Dépenses somptuaires soumises à des réintégrations : Article 223 quater du Code Général des Impôts

Aucune dépense visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été réintégrée dans le résultat fiscal.

## 4. Évènements significatifs intervenus au cours de l'exercice écoulé

La SCI MASSY a acquis un immeuble d'habitation à Paris, pour lequel l'Association SIF lui a consenti un prêt à hauteur de 4 668 205,82 euros.

## 5. Évènements importants intervenus entre la clôture de l'exercice et la rédaction du rapport de gestion

Une fusion de la SCI SIFMASSY avec 2 autres SCI (SIFHABITAT et SIFINVEST) est prévue en 2023.

# SCI SIFMASSY

Société Civile Immobilière au capital de 22 800 €  
Immatriculée au R.C.S. d'Evry sous le numéro 430 291 229

**Siège Social** : 10, rue Galvani – 91300 MASSY - Tél. : 01 60 14 14 99 – Fax. : 01 60 14 14 13

---

## 6. Distributions de dividendes déjà intervenues au titre des 3 exercices précédents

Pour 2019, 2020 et 2021, aucune distributions de dividendes n'ont été décidées (la dernière distribution date de 2018, où l'Assemblée Générale du 8 juin 2018 avait approuvé la distribution du report à nouveau aux associés à hauteur de 230 000 €).

## 7. Évolution de l'activité de la société

L'activité de la SCI SIFMASSY devrait varier sur l'exercice 2023, suivant la mise en location des appartements du bâtiment de Paris ; donc le résultat 2023 devrait augmenter par rapport au résultat de l'exercice clos le 31/12/2022.

## 8. Proposition d'affectation du résultat

Il vous est proposé d'affecter en report à nouveau le bénéfice de l'exercice s'élevant à 32 908 €. En conséquence, le report à nouveau sera créditeur à hauteur de 366 007 €.

## 9. Conventions règlementées entrant dans le champ d'application de l'article L.612-5 du Code de Commerce

### a. SIFMASSY / SIF : bail concernant le local du 10 rue Galvani – 91300 MASSY

Suivant acte sous seing privé en date du 6 mai 2011, la SCI SIFMASSY a consenti un bail commercial au SIF, qui est par ailleurs l'associé principal de ladite SCI. Des modifications successives ont été apportées par avenants, résultant du souhait de procéder à une régularisation des loyers de manière progressive et limitée, en tenant compte notamment du statut d'association à but non lucratif du SIF.

Concernant le dernier bail en date du 01/01/2016, un avenant a été signé le 15/05/2019, suite à la décision de l'Assemblée Générale du 8 juin 2018 d'augmenter les loyers comme suit :

- Centre d'Accueil de Jour du SIF (CAJ) : 7 875 €/trimestre depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2019.
- Centre de Mise à l'Abri du SIF (MAB) : 5 250 €/trimestre depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2019.
- Centre d'Hébergement d'Urgence du SIF (CHU) : 15 750€/trimestre depuis le 01 Janvier 2019.
- Locaux administratifs SIF et 30 places de stationnement<sup>1</sup> : 13 125 €/trim. depuis le 1<sup>er</sup> Juillet 2018.

Et en conséquence, **depuis le 1er janvier 2019**, le SIF a au total à régler au bailleur SCI SIFMASSY la somme de loyers trimestriels de **42 000 € TTC**, augmentés de la révision annuelle à date anniversaire, fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction<sup>2</sup>.

### b. SIFMASSY / SOLECOINSERT : bail concernant le local du 10 rue Galvani – 91300 MASSY

Suivant acte sous seing privé en date **du 1er janvier 2019**, la SCI SIFMASSY a consenti un bail commercial à la SAS SOLECOINSERT, présidée par l'Association SIF qui est par ailleurs l'associé principal de ladite SCI.

Le Bail est consenti et accepté concerne un local dépôt et un espace tri d'une superficie de cent quarante mètres carrés, moyennant un loyer hors taxes et hors charges fixé à la somme annuelle de **4 800 €**, augmenté chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

---

<sup>1</sup> Dont 2 pour PMR « Personne à Mobilité Réduite ».

<sup>2</sup> Publié par l'INSEE au 4e trimestre de chaque année.

# SCI SIFMASSY

Société Civile Immobilière au capital de 22 800 €  
Immatriculée au R.C.S. d'Evry sous le numéro 430 291 229

**Siège Social** : 10, rue Galvani – 91300 MASSY - Tél. : 01 60 14 14 99 – Fax. : 01 60 14 14 13

---

## c. SIFMASSY / SIF : Avance compte courant associé

Suivant acte sous seing privé en date du 14 octobre 2022, la SCI SIFMASSY s'est vue octroyer une avance en compte courant d'associé par son associé gérant, le SIF.

L'avance de 4 668 205,82 € est consentie pour une durée illimitée à compter de la signature de la convention, et est destinée au financement de l'acquisition d'un bien immobilier sis 13 rue de Romainville à Paris 19<sup>ème</sup>.

Il a été convenu que le remboursement ne peut intervenir avant que le bien immobilier ne génère des revenus pour la SCI SIFMASSY ou au plus tard à partir du 01/01/2024.

La somme versée sera productive d'un intérêt annuel au taux fixe de 1,5%.

## 10. Autres informations portées à la connaissance de l'Assemblée Générale

Pour information, une autorisation de travaux a été signée en date du 16 mai 2022, permettant au SIF la réalisation de travaux à sa charge sur 2022 pour le remplacement du système de ventilation à double flux des centres d'accueil de jour et de mise à l'abri.

Le mandat de gérant étant réalisé bénévolement, sans aucune rémunération allouée au gérant pour l'exercice clos au 31 décembre 2022, que ce soit en rémunération financière brute ou en accessoires et avantages en nature.

## 11. Texte des résolutions

Vous trouverez en annexe du présent rapport les résolutions qui vous sont proposées. La gérance espère que vous approuverez les comptes qui vous sont proposés et que vous lui donnerez entier quitus de sa gestion pour l'exercice écoulé.



Mahieddine KHELLADI, Représentant du Gérant