



Audit – Bureau de Paris
16 rue de Monceau

75008 PARIS

T : +33 (0)1 47 27 70 43

www.bakertilly.fr

SCI SIFHABITAT

Société civile immobilière au capital de 29.752,48 €

Siège social : 10 rue Galvani
91300 MASSY

SIREN : 430 291 229

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

EXPERTISE - AUDIT - CONSEIL

SAS Baker Tilly STREGO exerçant sous le nom commercial de Baker Tilly est membre du réseau mondial Baker Tilly International Ltd., dont les membres sont des entités juridiques séparées et indépendantes.
Siège social : 4 rue Papiau de la Verrie – BP 70948 – 49009 Angers Cedex 01 – R.C.S Angers 063 200 885. Société inscrite à l'ordre des Experts-Comptables de la Région Pays de Loire et à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes Ouest Atlantique.



SCI SIFHABITAT

Société civile immobilière au capital de 29.752,48 €

Siège social : 10 rue Galvani
91300 MASSY

SIREN : 430 291 229

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés de la SCI SIFHABITAT

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCI SIFHABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 respect 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^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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. 821-55 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.

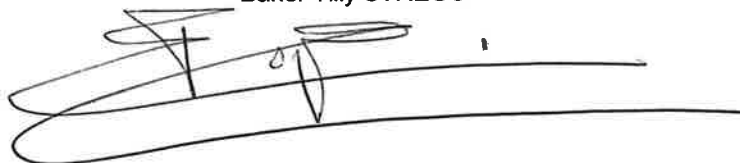
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

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.

Fait à Paris le 3 juin 2026

Le Commissaire aux Comptes
Baker Tilly STREGO



Brice ROGIR

Bilan SCI SIFHABITAT au 31/12/2025 (en euros)

BILAN – ACTIF				
ACTIF	Exercice 2025			Exercice 2024
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles :				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles :				
Terrains	643 512		643 512	579 192
Constructions	7 930 976	1 308 520	6 622 456	5 987 166
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	119 334	117 441	1 893	13 466
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières (1) :				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total de l'actif immobilisé (III)	8 693 821	1 425 961	7 267 860	6 579 824
<i>(1) Dont à moins d'un an</i>				
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (2) :				
Créances Clients et Comptes rattachés	7 407		7 407	61 950
Autres créances	4 583		4 583	21 685
Charges constatées d'avance	1 079		1 079	1 028
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	60 176		60 176	89 891
Total de l'actif circulant (IV)	73 243	0	73 243	174 554
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	8 767 064	1 425 961	7 341 103	6 754 377
<i>(2) Dont à moins d'un an</i>				

BILAN – PASSIF		
PASSIF	Exercice 2025	Exercice 2024
Capital [dont versé...]	29 752	29 752
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 661 489	1 661 489
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	17 090	17 090
Report à nouveau	207 391	278 184
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	-33 710	-70 793
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total des capitaux propres (I)	1 882 013	1 915 723
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total des provisions (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 145 968	4 760 266
Emprunts et dettes financières diverses (2)		
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	45 389	50 727
Dettes fiscales et sociales	1 388	27 661
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	266 346	
Produits constatés d'avance		
Total des dettes (1) (III)	5 459 090	4 838 654
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	7 341 103	6 754 377
<i>(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)</i>		
<i>(2) Dont emprunts participatifs</i>		

Compte de résultat SCI SIFHABITAT pour l'année 2025 (En euros)

	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de biens et de services	476 126	418 157
Ventes de biens		
Ventes de prestations de services		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		5 260
Autres produits		
Total I	476 126	423 417
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation des stocks		
Autres achats et charges externes	129 449	144 701
Aides financières		
Impôts, taxes et versements assimilés	134 890	128 490
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	169 284	153 536
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Reports en fonds dédiés		
Autres charges		531
Total II	433 624	427 258
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	42 502	-3 841
PRODUITS FINANCIERS		
De participation		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des immobilisations financières cédées		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
Total III	0	0
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	76 212	69 352
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
Total IV	76 212	69 352
2. RESULTAT FINANCIER (III-IV)	-76 212	-69 352
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV)	-33 710	-73 193
PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 400
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)	0	2 400
Participation des salariés aux résultats (VII)		
Impôts sur les bénéfices (VIII)		
Total des produits (I+III+V+IX)	476 126	425 817
Total des charges (II+IV+VI+VII+VIII+X)	509 836	496 610
EXCEDENT OU DEFICIT	-33 710	-70 793

Généralités

Le bilan de la SCI SIFHABITAT de l'exercice clos au 31 décembre 2025, présente un total de 7 341 103 euros.

Le compte de résultat présenté sous forme de liste, fait ressortir une perte de 33 710 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Les notes et tableaux suivants font partie intégrante des comptes annuels, lesquels ont été établis par la gérance.

1. Faits caractéristiques de l'exercice

En septembre 2022, la SCI a acquis un immeuble situé au 13 rue de Romainville, Paris 19^e, composé de 24 appartements.

L'exercice 2025 a été marqué par la poursuite des procédures de reprise de logements, engagées en vue de la libération des appartements occupés sans droit ni titre. Ces démarches ont généré des frais de procédure significatifs, s'élevant à 20 160 euros.

Des travaux de rénovation complète et de mise aux normes ont été entrepris sur chaque appartement récupéré à compter du second trimestre 2023.

Au 31 décembre 2025 :

- 19 appartements sont mis en location via l'association Basiliade,
- 1 appartement est sous un bail antérieur non résilié,
- 2 appartements demeurent occupés sans droit ni titre
- 2 appartements sont maintenus à disposition gratuite par l'ancien propriétaire.

En juillet 2025, la SCI a acquis un bâtiment à Cenon comprenant des locaux déjà loués générant des revenus locatifs.

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

Aucun événement postérieur à la clôture susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes n'a été identifié.

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

A compter du 1er janvier 2026, à la suite de la cession d'une partie des parts sociales détenues par le SIF au profit de DOTASIF, la répartition du capital social de la SCI SIFHABITAT sera portée à 60 % pour le SIF et 40 % pour DOTASIF.

Dans ce contexte, et conformément à l'évolution des statuts permettant une répartition inégalitaire des dividendes entre associés, il sera proposé à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos

le 31 décembre 2025 d'affecter le report à nouveau, la réserve et le résultat de l'exercice, soit un montant total distribuable de 190 771 euros, selon une répartition de 70 % au profit de DOTASIF (soit un montant de 133 540 euros) et de 30 % au profit du SIF (soit un montant de 57 231 euros).

À l'issue de cette affectation, le report à nouveau de la SCI serait ramené à zéro.

4. Principes, règles et méthodes comptables

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

- La continuité de l'exploitation
- Le principe de prudence
- La permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- L'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.

Changement de réglementation comptable :

Les règlements ANC N°2022-06 et ANC N°2023-03 relatifs à la modernisation des états financiers, sont applicables de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Cette première application constitue un changement de réglementation comptable. Les dispositions des règlements ANC N°2022-06 et ANC N°2023-03 s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Le bilan et le compte de résultat sont présentés conformément aux nouveaux modèles figurant dans le règlement ANC N°2023-03.

Afin de présenter le bilan et le compte de résultat de l'exercice précédent selon les nouveaux modèles, des reclassements entre les rubriques ou les postes du bilan ou du compte de résultat ont été effectués.

5. Régime fiscal

La SCI SIFHABITAT est soumise à l'impôt sur les revenus (transparence fiscale), dans la catégorie des revenus fonciers.

La SCI SIFHABITAT n'a pas opté pour l'assujettissement à la TVA, mais l'acquisition de l'ensemble immobilier de Cenon incluant un bail professionnel, conduit la SCI à opter pour l'assujettissement à la TVA uniquement sur l'immeuble de Cenon. La procédure d'adhésion est en cours à la clôture de l'exercice.

Immobilisations corporelles et incorporelles :

Coût d'entrée des immobilisations incorporelles et corporelles :

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement, de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Le cas échéant, les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont inclus dans le coût d'acquisition des immobilisations.

Les frais d'établissement sont comptabilisés directement en charges.

Immobilisations incorporelles

Amortissement

L'amortissement des immobilisations incorporelles est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif.

Les valeurs résiduelles des immobilisations sont considérées comme nulles car non significatives ou non mesurables.

Immobilisations corporelles

Amortissement

L'amortissement des immobilisations corporelles est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif. À ce titre, seul le mode linéaire est retenu sur les durées suivantes :

- Bâtiment 100 ans
- Travaux de maçonnerie 15 ans
- Installations générales 10 ans
- Travaux de plomberie 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

Les valeurs résiduelles des immobilisations sont considérées comme nulles car non significatives ou non mesurables.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les risques liés à des litiges connus au moment de l'établissement des comptes dont la survenance a été estimée probable et dont les risques sont quantifiables font l'objet de provisions.

Dettes

Les dettes sont évaluées à la valeur nominale.

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Les provisions réglementées sont dotées et reprises selon les règles fiscales en vigueur (amortissements dérogatoires, pour investissement...).

Disponibilités

Comptes bancaires et caisses

Les disponibilités comprennent les espèces ou valeurs assimilables en banque et en caisse ainsi que les bons qui sont, dès leur souscription, remboursables à tout moment.

Les disponibilités sont évaluées à leur valeur nominale.

6. Autres informations

Dérogation aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels :

L'élaboration des présents comptes annuels ne nécessite pas d'adapter et/ou de déroger aux principes généraux.

Notes sur le bilan pour l'exercice clos le 31/12/2025

1. Immobilisations

Les immobilisations correspondent aux biens détenus durablement par la SCI SIFHABITAT.

Elles sont inscrites à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition, et leur amortissement est pratiqué selon le mode linéaire, sur la base de leur durée estimée d'utilisation.

En 2025, les immobilisations corporelles ont enregistré une hausse, notamment en raison des travaux de rénovation complète réalisés dans trois appartements de l'immeuble situé dans le 19^{ème} arrondissement de Paris ainsi qu'avec l'acquisition du bâtiment de Cenon.

La variation des immobilisations par rapport à l'exercice précédent se détaille comme suit :

Situations et mouvements Rubriques	Montant brut ouv. Exercice	Augmentation	Diminution	Montant brut clôture exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Total I	-	-	-	-
Terrains	579 192	64 320		643 512
Constructions	5 615 155	667 320		6 282 475
Installations générales	1 486 479	125 681		1 612 160
Travaux de maçonnerie	35 034			35 034
Travaux de plomberie	1 306			1 306
Autres immobilisations corporelles	119 334			119 334
Immobilisations corporelles en cours	-			-
Total II	7 836 500	857 321	-	8 693 821
Immobilisations financières				
Total III	-	-	-	-
Total des immobilisations	7 836 500	857 321	-	8 693 821

Les principaux investissements réalisés au cours de l'exercice 2025 sont les suivants :

- Travaux de rénovation complète dans trois appartements de l'immeuble situé à Paris 19^e, pour un montant total de 53 321 euros, enregistrés en tant que nouvelles immobilisations ;
- Décomposition de l'acquisition du bâtiment de Cenon pour un montant de 804 000 euros enregistré en tant que nouvelle immobilisation.

2. Amortissements

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

Situations et mouvements Rubriques	Taux amortissement	Mode amortissement	Amorts cumulés ouv. Exercice	Augmentation	Diminution	Amorts cumulés clôture d'exercice
Immobilisations incorporelles		Linéaire	-	-	-	-
Total I			-	-	-	-
Terrains			-			-
Constructions	1%	Linéaire	402 965	56 381		459 347
Installations générales	10%	Linéaire	719 983	98 994		818 977
Travaux de maçonnerie	10%	Linéaire	26 554	2 336		28 890
Travaux de plomberie	10%	Linéaire	1 306			1 306
Autres immobilisations corporelles	10%	Linéaire	105 867	11 573		117 441
Immobilisations corporelles en cours			-			-
Total II			1 256 676	169 284	-	1 425 961
Immobilisations financières						
Total III			-	-	-	-
Total des amortissements			1 256 676	169 284	-	1 425 961

La construction ainsi que les installations générales antérieures à l'année 2013 ont été intégralement amorties.

La dotation aux amortissements constatée au 31 décembre 2025 s'élève à 169 284 euros.

3. Etat des échéances des créances et dettes

L'état des créances et dettes se décompose comme suit au 31/12/2025 :

	Montant Net	Echéances		
		Jusqu'à 1 an	A plus d'1 an	5 ans et plus
Créances				
Clients et comptes rattachés	7 407	7 407		
Autres créances	4 583	4 583		
Total	11 990	11 990	-	-
	Montant Net	Echéances		
		Jusqu'à 1 an	A plus d'1 an	5 ans et plus
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-		
Emprunts et dettes assimilées	5 145 968	376 112	1 500 000	3 269 856
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	45 389	45 389		
Dettes fiscales et sociales	1 388	1 388		
Autres dettes	266 346	266 346		
Total	5 459 091	689 235	1 500 000	3 269 856

Le poste "Clients" s'élève à 7 407 euros. Il correspond principalement aux loyers 2025 de Solecoinsert restés impayés à la date de clôture ainsi que les loyers de novembre et de décembre du local à Cenon. Les règlements ont été effectués courant janvier 2026.

Les autres créances sont composées des éléments suivants :

- 2 094 euros au titre de remboursement de frais de notaire relatif à l'achat de Cenon ;
- 2 488 euros au titre de remboursement de frais de notaire relatif au dossier de fusion ;

Le poste « Emprunts et dettes assimilées » comprend :

- Le prêt d'un montant de 4 268 206 euros accordé par le SIF pour l'acquisition de l'immeuble de Paris,
- Le prêt d'un montant de 800 000 euros accordé par le SIF pour l'acquisition des locaux de Cenon
- Le dépôt de garantie des locataires de Cenon
- Les intérêts courus sur les prêts participatifs (76 212 euros),

Le poste « Dettes fiscales et sociales » concernent :

- La TVA collectée sur les loyers de Cenon ;

Le poste « Autres dettes » comprend :

- Le solde du compte courant associé du SIF pour 259 232 euros,
- Le montant de la taxe foncière de Paris pour 7 113 euros.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élèvent à 45 389 euros, décomposées comme suit :

- 20 115 euros de factures non réglées à la clôture, essentiellement liées à des travaux, qui ont été soldées avant le 31 janvier 2026 ;
- 25 274 euros de factures non parvenues mais provisionnées, correspondant aux honoraires du commissaire aux comptes, aux consommations d'eau et d'électricité, ainsi qu'aux frais de circularisation bancaire. Une refacturation doit également avoir lieu car des honoraires d'avocat concernant la SCI apparaissent sur une facture au nom du SIF.

4. Etat des charges à payer et produits à recevoir

L'état des charges à payer et produits à recevoir se présente comme suit au 31/12/2025 :

	Montant N	Montant N-1
Charges à payer		
Charges d'exploitation - Impôts et taxes	7 113	4 913
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
Total	7 113	4 913
	Montant Net	Montant Net
Produits à recevoir		
Produits d'exploitation - Impôts et taxes		18 455
- Remboursements d'assurance		3 208
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
Total	-	21 663

Il s'agit de la provision de taxe foncière de Paris au titre du 4^{ème} trimestre 2025.

5. Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Les disponibilités au 31/12/2025 s'élèvent à 60 176 euros contre 89 891 euros au 31/12/2024 et sont réparties comme suit :

Trésorerie	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2025
Société Générale	89 891	60 176
Banque Postale (compte SCI SIFHABITAT)	-	-
BNP Paribas (compte SCI SIF INVEST)	-	-
Total trésorerie	89 891	60 176

La diminution de la trésorerie entre la clôture 2024 et la clôture 2025 est liée au fait que la SCI a continué les travaux de rénovation sur ses fonds propres mais a également pu rembourser 200 000 euros du prêt pour l'acquisition de l'immeuble et a fait un remboursement partiel de compte courant au SIF.

6. Tableau de variation des fonds propres de la SCI

Le capital de la SCI SIFHABITAT est composé de 19 574 parts sociales valorisées à 1,52 euro l'unité. Il s'élève donc à 29 752 euros

CAPITAUX PROPRES	Solde au début de l'exercice	Affectation du résultat N-1	Augmentations	Diminutions	Solde à la fin de l'exercice
	A		B	C	D = A+B-C
Capital	29 752				29 752
Prime de fusion	1 661 489				1 661 489
Réserve	17 090				17 090
Report à nouveau	278 184	- 70 793			207 391
Résultat comptable de l'exercice	- 70 793	70 793	- 33 710		- 33 710
TOTAL	1 915 723	-	- 33 710	-	1 882 013

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres de la SCI SIFHABITAT s'élèvent à 1 882 013 euros, contre 1 915 723 euros au 1er janvier 2025, soit une diminution de 33 710 euros, correspondant au déficit enregistré sur l'exercice.

❖ Report à nouveau

Le résultat déficitaire de l'exercice 2024, s'élevant à 70 793 euros, a été affecté en report à nouveau, conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2025. Cette affectation a porté le montant du report à nouveau à 207 391 euros.

❖ Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025 présente une perte de 33 710 euros. Le déficit diminue de 53 % par rapport à l'exercice précédent, bien que le modèle économique soit encore en phase de consolidation.

La SCI est en phase de montée en puissance progressive de ses produits locatifs, ce qui laisse entrevoir une meilleure performance pour les exercices à venir.

Notes sur le compte de résultat

Les notes suivantes concernent les plus gros postes de l'année 2025.

1. Revenus des immeubles

Les revenus locatifs de l'exercice 2025 s'élèvent à 476 126 euros, contre 418 157 euros en 2024, soit une hausse de 14 %.

Cette progression est notamment due à la mise en location progressive de l'immeuble situé à Paris 19^e, dont les premiers appartements ont été mis en location à partir du dernier trimestre 2023 et dans une moindre mesure, à la location d'une partie de l'ensemble immobilier de Cenon.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier de la SCI SIFHABITAT se compose comme suit :

- **Locaux du SIF à Massy :**
 - Locaux administratifs : **52 500 €/an**
 - Centre d'hébergement d'urgence : **63 000 €/an**
 - Centre d'accueil de jour : **31 500 €/an**
 - Centre de mise à l'abri : **21 000 €/an**

- **Locaux du SIF à Saint-Denis :**
 - Dépôt : **15 000 €/an**
 - Épicerie solidaire : **15 000 €/an**
 - Bureau : **30 000 €/an**

- **Locaux de SOLECOINSERT à Massy :**
 - Dépôt : **4800 €/an**

- **Immeuble de rapport – Paris 19^e (24 appartements) :**
 - 19 appartements loués, représentant un revenu locatif théorique annuel de 251 760 euros, certains baux ayant débuté en cours d'année 2025, les revenus générés par ces appartements durant l'exercice se sont élevés à 233 697 euros

- **Ensemble immobilier à Cenon :**
 - Cabinet d'infirmier, représentant un revenu locatif théorique annuel de 18 577 euros. L'acquisition ayant eu lieu en milieu d'année, les revenus générés par ce bien immobilier se sont élevés à 8 428 euros en 2025

2. Transfert de charges

Néant

3. Autres achats et charges externes

Ce poste regroupe les frais de gestion courante et les charges externes liées à l'exploitation des immeubles. Il s'élève à 129 449 euros en 2025, contre 144 701 euros en 2024. Cette diminution s'explique principalement par le fait que la SCI n'a eu recours en 2025 au gardiennage pour l'immeuble de Paris 19^e que durant un mois, contre 4 mois en 2024.

Les principales composantes sont :

- Honoraires de gestion locative :
 - Passent de 16 115 euros en 2024 à 17 192 euros en 2025, en lien avec le nombre accru d'appartements loués et leur gestion sur une année complète.
- Honoraires :
 - Passent de 2 880 euros en 2024 à 26 701 euros en 2025, en lien avec l'intervention d'un avocat afin d'assurer le suivi des procédures de libération des appartements.
- Frais d'actes et contentieux :
 - En forte hausse, à 24 964 euros, en raison des frais juridiques liés au projet de fusion.
- Entretien et réparations :
 - En 2025, ce poste atteint 17 643 euros (contre 19 161 euros en 2024), notamment pour des frais de ménage, maintenance de l'ascenseur et interventions techniques dans l'immeuble de Paris. Ce poste demeure globalement stable.

4. Autres impôts taxes et versements assimilés

Le poste impôts et taxes se décompose comme suit :

Impôts et taxes	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
CFE	902	793
Taxe foncière	109 671	105 924
Taxe sur les bureaux	22 130	21 773
Taxe sur les logements vacants	2 187	-
Total impôts et taxes	134 890	128 490

L'acquisition de l'ensemble immobilier de Cenon est le principal facteur d'augmentation de cette charge ainsi que la taxe pour logement vacant pour 1 appartement dans l'immeuble de Paris qui a depuis été mis en location.

Par ailleurs, un avenant au bail, signé le 22 février 2020, formalise la décision de la SCI de ne pas refacturer la taxe sur les bureaux, avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017.

5. Dotation aux amortissements et provisions

La dotation aux amortissements pour l'exercice 2025 s'élève à 169 284 euros, contre 153 536 euros en 2024.

Elle concerne principalement :

- Les travaux de remise en état des appartements de l'immeuble acquis en 2022 à Paris 19^e ;
- L'acquisition de l'ensemble immobilier de Cenon

6. Charges financières

Les charges financières s'établissent à 76 212 euros en 2025, contre 69 352 euros en 2024. Elles correspondent aux intérêts sur les deux prêts consentis par le SIF pour l'acquisition de l'immeuble de Paris et de l'ensemble immobilier de Cenon, conformément aux conventions fixant un taux d'intérêt de 1,50 %.

7. Produits exceptionnels

Néant