



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

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 Papiou 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

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

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 gérant et dans les autres documents adressés aux associés 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. 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.

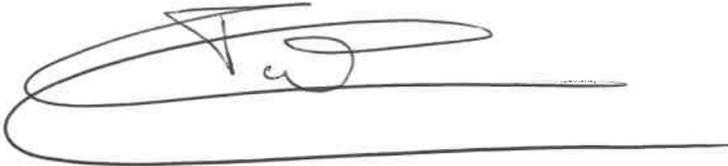
En outre :

- 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 5 juin 2024

Le Commissaire aux Comptes
Baker Tilly STREGO



Brice ROGIR

Bilan SCI SIFHABITAT au 31/12/2023 (en euros)

ACTIF	Brut	Amort. et Provisions	Net au 31/12/2023	Net au 31/12/2022	PASSIF	Net au 31/12/2023	Net au 31/12/2022
Terrains	578 843		578 843	439 243	Capital social ou individuel	29 752	22 800
Constructions	7 048 466	1 008 846	6 039 620	4 290 765	Prime de fusion	1 661 489	
Autres immobilisations corporelles	119 334	94 294	25 040	36 613	Autres réserves	17 090	17 090
					Report à nouveau	366 006	333 099
					Résultat de l'exercice	- 87 822	32 908
ACTIF IMMOBILISE	7 746 643	1 103 140	6 643 503	4 766 621	CAPITAUX PROPRES	1 986 515	405 896
Clients et comptes rattachés	116 254		116 254	43 200	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	83	
Autres créances	11 871		11 871	9 015	Emprunts et dettes financières	5 216 004	5 006 315
Disponibilités	512 497		512 497	602 377	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	55 719	4 089
Charges constatées d'avance	968		968		Dettes fiscales et sociales	26 771	4 913
					Autres dettes		
ACTIF CIRCULANT	641 590	-	641 590	654 592	DETTES	5 298 577	5 015 317
TOTAL ACTIF	8 388 232	1 103 140	7 285 092	5 421 213	TOTAL PASSIF	7 285 092	5 421 213

2

Compte de résultat SCI SIFHABITAT pour l'année 2023 (En euros)

	2023	2022
Revenus des immeubles	277 864	172 800
Transfert de charge	-	1 610
Autres produits	0	-
Total produits d'exploitation (I)	277 864	174 410
Autres achats et charges externes	36 188	11 106
Impôts, taxes et versements assimilés	115 714	72 338
Charges de personnel		
Autres charges de gestion courante		
Dotations aux amortissements et aux provisions	133 966	41 743
Total charges d'exploitation (II)	285 868	125 188
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	- 8 004	49 222
Produits des valeurs mobilières et participations		
Autres produits financiers		
Total des produits financiers (III)	-	-
Charges d'intérêts		
Autres charges financières	79 778	16 315
Total des charges financières (IV)	79 778	16 315
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	- 79 778	- 16 315
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	40	
Total des charges exceptionnelles (VI)	40	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)	- 40	-
Total des produits (I+II+V)	277 864	174 410
Total des charges (II+IV+VI)	365 686	141 502
RESULTAT DE L'EXERCICE	- 87 822	32 908

n

Généralités

Le bilan de la SCI SIFHABITAT de l'exercice clos le 31 décembre 2023, présente un total de 7 285 092 euros.

Le compte de résultat présenté sous forme de liste, dégage une perte de 87 822 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Les notes ou tableaux ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

Les comptes annuels ont été établis par la gérance.

La SCI SIFHABITAT, dont les comptes sont présentés dans le présent document, est la nouvelle dénomination sociale de la SCI SIFMASSY qui a absorbée au 1^{er} janvier 2023 les SCI SIFINVEST et SIFHABITAT. Pour faciliter la lecture et bien que la nouvelle dénomination sociale de la SCI SIFMASSY soit effective sur l'exercice 2023, nous conserverons dans les présents comptes annuels l'ancien nom SIFMASSY afin de faire la distinction avec la SCI absorbée mentionnée dans les comptes.

1. Faits caractéristiques de l'exercice

Le fait le plus important de l'exercice est une opération de fusion absorption opérée le 24 juin 2023 avec un effet rétroactif au 01 janvier 2023. La SCI SIFMASSY a absorbé les SCI SIFINVEST et SIFHABITAT. Chaque SCI avait les mêmes associés et un objet social identique.

Cette restructuration interne permet donc de réunir, au sein d'une seule personne morale, trois entités juridiques dont l'existence distincte ne se justifiait plus.

De plus, cette opération permet de rationaliser l'organisation du groupe SIF en simplifiant le mode de détention des actifs et en optimisant les coûts de gestion.

L'opération de fusion absorption a eu trois grandes conséquences dans les comptes de la SCI SIFMASSY :

- Augmentation du capital social de la SCI SIFMASSY pour respecter la parité d'échange des titres de chaque SCI.
- Constatation d'une prime de fusion du fait d'une valorisation réelle de la SCI SIFINVEST supérieur au montant de ses actifs détenus en comptabilité.
- Entrée en immobilisation du bien immobilier situé 52-60 boulevard Ornano à Saint Denis (93200) dont le SIF occupe les locaux. Ce bien été détenu historiquement par la SCI SIFINVEST.

En septembre 2022, la SCI SIF MASSY a acquis un immeuble à Paris composé de 24 appartements d'habitation, situé au 13 rue de Romainville à Paris 19EME.

En 2023, des procédures d'expulsion ont été mises en place pour libérer les appartements occupés de manière illégitime. Les frais de procédure ont représenté un montant de 6 586 euros en 2023.

Par ailleurs, des travaux de rénovation ont été lancés dans chaque appartement récupéré à partir du second trimestre 2023.

A la clôture de l'exercice, dix appartements ont pu être remis en location via l'association « Basiliade », une association créée en 1993 ayant pour vocation d'accueillir et d'accompagner des personnes en situation de précarité atteintes de maladies chroniques.

Un onzième appartement fait l'objet d'un bail antérieur non résilié.

Trois autres appartements ont été mis en location au cours du 1^{er} trimestre 2024.

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 31/12/2023 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.

Notes sur le bilan pour l'exercice clos le 31/12/2023

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.

Les immobilisations corporelles ont fortement augmenté en 2023 du fait des travaux de rénovation de l'immeuble situé à Paris 19^{ème} et de l'absorption de la SCI SIFINVEST qui détenait l'ensemble immobilier de Saint Denis.

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

IMMOBILISATIONS	Valeur brute au 31/12/2022	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31/12/2023
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Total I	-	-	-	-
Terrains	439 243	139 600		578 843
Constructions	4 163 186	1 448 350		5 611 536
Installations générales	977 692	422 898		1 400 590
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	5 735 795	2 010 848	-	7 746 643
Immobilisations financières				
Total III	-	-	-	-
Total des immobilisations	5 735 795	2 010 848	-	7 746 643

Les principaux investissements de l'exercice sont :

- Travaux réalisés dans 14 appartements de l'immeuble situé à Paris 19^{ème} représentant 265 848 euros de nouvelles immobilisations en 2023
- L'absorption de la SCI SIFINVEST qui détenait le local du SIF à Saint Denis. L'immobilisation nouvelle dans les comptes de SCI SIF MASSY découlant de cette opération s'élève à 1 745 000 euros décomposée comme suit :
 - 139 600 euros pour le terrain
 - 1 448 350 euros pour la construction
 - 157 050 euros pour les installations générales et agencements.

2. Amortissements

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

AMORTISSEMENTS	Montant au 31/12/2022	Augmentation	Diminution	Montant au 31/12/2023
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Total I	-	-	-	-
Terrains				-
Constructions	296 387	53 274		349 660
Installations générales	566 897	66 763		633 661
Travaux de maçonnerie	21 883	2 336		24 219
Travaux de plomberie	1 287	20		1 306
Autres immobilisations corporelles	82 720	11 573		94 294
Immobilisations corporelles en cours				-
Total II	969 174	133 966	-	1 103 140
Immobilisations financières				
Total III	-	-	-	-
Total des amortissements	969 174	133 966	-	1 103 140

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

La dotation aux amortissements constatée au 31 décembre 2023 s'élève à 133 966 euros

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 31/12/2023 :

	Montant Net	Echéances		
		Jusqu'à 1 an	A plus d'1 an	5 ans et plus
Créances				
Clients et comptes rattachés	116 254	116 254		
Autres créances	11 871	11 871		
Total	128 125	128 125	-	-
	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	83	83		
Emprunts et dettes assimilées	5 216 004	5 216 004		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	55 719	55 719		
Dettes fiscales et sociales	26 771	26 771		
Autres dettes		-		
Total	5 298 577	5 298 577	-	-

Le poste client s'élève à 116 254 euros et représente les loyers des 3^{ème} et 4^{ème} trimestre non réglés à la clôture. Les règlements clients ont eu lieu en janvier 2024.

Les autres créances sont constituées par :

- Avances fournisseurs pour 6 630 euros
- Compte courant Dotasif pour 22 euros
- Divers (reliquat compte CARPA, opération fusion...) pour 5 220 euros

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit sont constitués du solde du compte courant ouvert à La Banque Postale. Ce compte a historiquement été ouvert par la SCI SIF HABITAT absorbée lors de la fusion. Il est créditeur au 31 décembre 2023 car il n'y aucune activité ; seuls des frais bancaires sont prélevés. La situation a été régularisée début janvier et le compte a été clôturé.

Le poste « Emprunts et dettes assimilées » correspond au compte courant associé du SIF.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élèvent à 55 719 euros et comprend des factures non réglées pour 51 821 euros (essentiellement des travaux) dont le règlement est intervenu en janvier 2024 ainsi que des factures non reçues à la clôture mais provisionnées pour un montant de 3 898 euros, il s'agit des factures du commissaire aux comptes et de la consommation d'eau.

Les dettes fiscales et sociales correspondent au prorata de la taxe foncière du 4^{ème} trimestre 2022 de l'immeuble de Paris ainsi que la taxe foncière 2023 du même immeuble. Le rôle d'imposition a été reçu en avril 2024.

4. Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Les disponibilités au 31/12/2023 s'élèvent à 512 414 euros contre 602 377 euros au 31/12/2022 et sont réparties comme suit :

Trésorerie	Solde au 01/01/2023	Solde au 31/12/2023
Société Générale	602 377	192 992
Banque Postale (compte SCI SIFHABITAT)	-	83
BNP Paribas (compte SCI SIF INVEST)	-	319 505
Total trésorerie	602 377	512 414

Elles sont constituées de trois comptes bancaires du fait de l'absorption des SCI SIFINVEST et SCI SIFHABITAT. Les comptes bancaires des sociétés absorbées vont faire l'objet d'une clôture en 2024. Les trois comptes bancaires sont tenus à la Société Générale, La Banque Postale et BNP Paribas.

5. Tableau de variation des fonds propres de la SCI

CAPITAUX PROPRES	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	6 952		29 752
Prime de fusion		1 661 489		1 661 489
Réserve	17 090			17 090
Report à nouveau	333 099	32 908		366 006
Résultat comptable de l'exercice	32 908		32 908	-
TOTAL	405 896	1 701 349	32 908	2 074 338

Au 31 décembre 2023, les capitaux propres de la SCI SIFMASSY s'élèvent à 2 074 338 euros contre 405 896 euros au 01 janvier 2023.

❖ Capital social

Bien qu'ayant les mêmes actionnaires (DOTASIF et SIF), la répartition des détentions des trois SCI fusionnées n'était pas identique.

Afin de respecter l'équilibre dans la valorisation des titres de la SCI SIFMASSY, lors de la fusion absorption, il a été constaté une augmentation du Capital Social de la SCI pour un montant de 6 952 euros.

❖ Prime de fusion

La valorisation de la SCI SIFINVEST lors de la fusion étant supérieure à ses actifs nets comptabilisés, une prime de fusion d'une valeur de 1 661 489 euros a été constatée dans la SCI SIFMASSY.

❖ Report à nouveau

Le résultat bénéficiaire de l'année 2022 soit 32 908 euros a été affecté en report à nouveau, le ramenant donc à 366 006 euros.

Lors de l'Assemblée Générale du 16 juin 2023, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

❖ Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice 2023 est une perte de 87 822 euros.

Notes sur le compte de résultat

Les notes suivantes concernent les plus gros postes de l'année 2023.

1. Revenus des immeubles

Il s'agit des loyers des locaux.

Pour l'année 2023, les loyers se sont élevés à 277 864 euros contre 172 800 en 2022 soit une augmentation de 61%.

Cette augmentation s'explique notamment par l'absorption de la SCI SIFINVEST qui détenait les locaux de Saint Denis. Avec un loyer trimestriel de 15 000 euros, ces locaux ont généré un produit supplémentaire en 2023 d'un montant de 60 000 euros mais également par la mise en location, à compter du dernier trimestre, d'une partie de l'immeuble de Paris.

Le parc immobilier de la SCI SIFMASSY est donc constitué au 31 décembre 2023 de :

- Locaux du SIF à Massy répartis comme suit :
 - Locaux administratifs loués 52 500 euros par an
 - Centre d'hébergement d'urgence loué 63 000 euros par an
 - Centre d'accueil de jour loué 31 500 euros par an
 - Centre de mise à l'abri loué 21 000 euros par an

- Locaux du SIF à Saint Denis répartis comme suit :
 - Dépôt loué 15 000 euros par an
 - Epicerie solidaire louée 15 000 euros par an
 - Bureaux loués 30 000 euros par an

- Immeuble de Paris 19^{ème} de 24 appartements composé comme suit :
 - Un local technique
 - 11 appartements loués pour un montant annuel de 134 820 euros
 - 3 appartements en cours de travaux
 - 10 appartements occupés « illégalement » en cours d'expulsion

2. Transfert de charges

Néant.

3. Autres achats et charges externes

Ce poste regroupe toutes les charges de gestion de la SCI et de ses biens immobiliers. Les autres achats et charges externes s'élèvent en 2023 à 36 188 euros contre 11 106 euros en 2022.

La forte augmentation de ce poste est liée notamment à la gestion de l'immeuble de Paris 19^{ème}.

Le poste « Frais d'actes et contentieux » s'élève à 6 586 euros et correspond aux procédures d'expulsion.

L'absorption des SCI a aussi eu pour effet d'augmenter, dans une moindre mesure les charges. En effet, l'assurance des locaux de Saint Denis vient désormais s'ajouter à l'assurance des locaux du SIF.

Les frais bancaires augmentent également du fait que désormais la SCI SIFMASSY détient trois comptes ouverts à son nom. Les frais bancaires se sont élevés, en 2023 à 1 124 euros contre 597 euros en 2022.

4. Autres impôts taxes et versements assimilés

Le poste impôts et taxes se décompose comme suit :

Impôts et taxes	Solde au 01/01/2023	Solde au 31/12/2023
CFE	784	-
Taxe foncières	93 024	54 037
Taxe sur les bureaux	21 262	18 301
Taxe sur les logements vacants	644	-
Total impôts et taxes	115 714	72 338

L'augmentation des taxes foncières provient des locaux de Saint Denis, objet de la fusion ainsi que de l'année complète de détention de l'immeuble situé à Paris (pour rappel, cet immeuble a été acquis en octobre 2022).

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.

5. Dotation aux amortissements et provisions

Le montant de la dotation aux amortissements s'élève pour l'année 2023 à 133 966 euros contre 41 743 euros en 2022.

Il concerne essentiellement :

- Les travaux de remise en état des appartements dans l'immeuble acheté en 2022
- Le bien immobilier de Saint Denis

6. Charges financières

Les charges financières d'un montant de 79 778 euros (contre 16 315 euros en 2022) correspondent aux intérêts comptes courants d'associés, qui sont déterminés par une convention signée le 14/10/2022 entre SIF et la SCI SIF MASSY. Le taux d'intérêt retenu s'élève à 1.50 %

7. Charges exceptionnelles

Il s'agit d'une écriture d'ajustement de fusion.