

Publications périodiques

Comptes annuels

SOCIETE CENTRALE POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER (SOCFIM)

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 46 628 600 euros.

Siège social : 10 boulevard de Grenelle 75015 Paris.

390 348 779 RCS Paris.

Comptes annuels au 31 décembre 2018

Approuvés par l'Assemblée générale ordinaire du 29 mai 2019

I. — Bilan et hors bilan.

(En euros.)

ACTIF	31/12/2018	31/12/2017	Postes	PASSIF	31/12/2018	31/12/2017
Caisse, banques centrales, CCP	281,51	362,88	1	Banques centrales, CCP		
Effets publics et valeurs assimilées						
Créances sur établissements de crédit	124 187 454,12	78 381 944,12	2	Dettes envers les établissements de crédit	704 043 080,24	403 833 819,11
- A vue	120 080 454,12	74 846 944,12		- A vue	4 155 045,79	3 956 324,88
- A terme	4 107 000,00	3 535 000,00		- A terme	699 888 034,45	399 877 494,23
Opérations avec la clientèle	1 201 412 873,53	879 322 764,13	3	Opérations avec la clientèle	436 429 043,98	398 657 298,51
- Autres concours à la clientèle	1 199 887 754,52	878 558 541,46		- A vue	436 429 043,98	398 657 298,51
- Comptes ordinaires débiteurs	1 525 119,01	764 222,67		- A terme	0,00	0,00
Obligations et autres titres à revenu fixe			4	Dettes représentées par un titre		
Actions et autres titres à revenu variable			5	Autres passifs	5 908 554,88	3 430 975,00
Participations et autres titres détenus à long terme	23 891,40	26 712,45	6	Comptes de régularisation	98 024 536,52	87 508 414,18
Parts dans les entreprises liées	5 406 545,02	4 066 510,91	7	Provisions pour risques et charges	5 349 110,68	11 155 667,00
Crédit-bail et location avec option d'achat			8	Dettes subordonnées	30 001 359,17	30 004 027,50
Location simple			9	Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)	4 787 224,86	4 787 224,86
Immobilisations incorporelles	1 112 835,68	1 148 027,12	10	Capitaux propres hors FRBG	107 427 555,84	91 410 354,19
Immobilisations corporelles	1 528 808,61	125 921,30	11	- Capital souscrit	46 628 600,00	46 628 600,00
Capital souscrit non versé			12	- Prime d'émission	2 859 578,09	2 859 578,09
Actions propres			13	- Réserves	4 604 901,66	4 025 849,42
Autres actifs	750 392,49	930 101,14	14	Ecart de réévaluation		
Comptes de régularisation	57 547 383,81	66 785 436,30	15	Provisions réglementées	344 322,69	424 023,19
			16	Subvention d'investissement		
			17	Report à nouveau (+/-)	31 297 819,25	25 891 258,67
				Résultat en instance d'approbation	0,00	0,00
				Résultat de l'exercice (+/-)	21 692 334,15	11 581 044,82
TOTAL DE L'ACTIF	1 391 970 466,17	1 030 787 780,35		TOTAL DU PASSIF	1 391 970 466,17	1 030 787 780,35

HORS BILAN	31/12/2018	31/12/2017	Postes	HORS BILAN	31/12/2018	31/12/2017
ENGAGEMENTS DONNES	2 388 918 338,60	1 978 795 740,74	18	ENGAGEMENTS RECUS	951 178 000,00	700 325 000,00
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	1 048 770 113,42	731 578 065,18		ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	0,00	5 000 000,00
Engagements en faveur d'établissements de crédit				Engagements reçus d'établissements de crédit	0,00	5 000 000,00
Engagements en faveur de la clientèle	1 048 770 113,42	731 578 065,18		ENGAGEMENTS DE GARANTIE	951 178 000,00	695 325 000,00
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	1 340 148 225,18	1 247 217 675,56		Engagements reçus d'établissements de crédit	951 178 000,00	695 325 000,00
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	620 075,26	705 681,68				
Engagements d'ordre de la clientèle	1 339 528 149,92	1 246 511 993,88				

II. — Compte de résultat.

(En euros.)

poste		2018	2017
1	+ Intérêts et produits assimilés	42 438 519,35	37 759 756,13
2	- Intérêts et charges assimilés	- 3 070 025,81	- 3 424 695,76
3	+ Produits sur opérations de crédit-bail et assimilés		
4	- Charges sur opérations de crédit-bail et assimilés		
5	+ Produits sur opérations de location simple		
6	- Charges sur opérations de location simple		
7	+ Revenus des titres à revenu variable	- 335,10	- 187,75
8	+ Commissions (produits)	3 577 649,79	3 998 495,04
9	- Commissions (charges)	- 481 889,46	- 477 271,42
10	+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		
11	+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		
12	+ Autres produits d'exploitation bancaire	2 063 598,90	1 984 765,17
13	- Autres charges d'exploitation bancaire	- 4 204,36	- 9 635,59
14	PRODUIT NET BANCAIRE	44 523 313,31	39 831 225,82
15	- Charges générales d'exploitation	- 17 984 714,40	- 16 041 172,21
16	- Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	- 360 708,58	- 222 340,55
17	RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	26 177 890,33	23 567 713,06
18	- Coût du risque	4 694 017,25	- 3 820 850,46
19	RESULTAT D'EXPLOITATION	30 871 907,58	19 746 862,60
20	+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	- 76 180,63	0,00
21	RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	30 795 726,95	19 746 862,60
22	+/- Résultat exceptionnel	- 67 304,30	- 169 291,34
23	- Impôt sur les bénéfices	- 9 115 789,00	- 7 849 073,00
24	+/- Dotations / Reprises de FRBG et provisions réglementées	79 700,50	- 147 453,44
25	RESULTAT NET	21 692 334,15	11 581 044,82

III. — Annexes.

(En euros.)

NOTE 1. CADRE GENERAL

1.1 Le Groupe BPCE

Le Groupe BPCE dont fait partie l'entité SOCFIM comprend le réseau Banque Populaire, le réseau Caisse d'Epargne, l'organe central BPCE et ses filiales.

Les deux réseaux Banque Populaire et Caisse d'Epargne

Le Groupe BPCE est un groupe coopératif dont les sociétaires sont propriétaires des deux réseaux de banque de proximité : les 14 Banques Populaires et les 15 Caisses d'Epargne. Chacun des deux réseaux est détenteur à parité de BPCE, l'organe central du groupe.

Le réseau Banque Populaire comprend les Banques Populaires et les sociétés de caution mutuelle leur accordant statutairement l'exclusivité de leur cautionnement.

Le réseau Caisse d'Epargne comprend les Caisses d'Epargne et les sociétés locales d'épargne (SLE).

Les Banques Populaires sont détenues à hauteur de 100 % par leurs sociétaires.

Le capital des Caisses d'Epargne est détenu à hauteur de 100 % par les sociétés locales d'épargne. Au niveau local, les SLE sont des entités à statut coopératif dont le capital variable est détenu par les sociétaires. Elles ont pour objet d'animer le sociétariat dans le cadre des orientations générales de la Caisse d'Epargne à laquelle elles sont affiliées et elles ne peuvent pas effectuer d'opérations de banque.

BPCE

Organe central au sens de la Loi bancaire et établissement de crédit agréé comme banque, BPCE a été créé par la Loi n° 2009-715 du 18 juin 2009. BPCE est constitué sous forme de société anonyme à directoire et conseil de surveillance dont le capital est détenu à parité par les 14 Banques Populaires et les 15 Caisses d'Epargne.

Les missions de BPCE s'inscrivent dans la continuité des principes coopératifs des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne.

BPCE est notamment chargé d'assurer la représentation des affiliés auprès des autorités de tutelle, de définir la gamme des produits et des services commercialisés, d'organiser la garantie des déposants, d'agréer les dirigeants et de veiller au bon fonctionnement des établissements du groupe.

En qualité de holding, BPCE exerce les activités de tête de groupe et détient les filiales communes aux deux réseaux dans le domaine de la banque de proximité et assurance, de la banque de financement et des services financiers et leurs structures de production. Il détermine aussi la stratégie et la politique de développement du groupe.

Les principales filiales de BPCE, dont Natixis, société cotée détenue à 71,0227 % sont organisées autour de trois grands pôles :

- la Banque commerciale et Assurance (dont le Crédit Foncier, la Banque Palatine, BPCE International et les activités Assurance de Natixis) ;
- la Banque de Grande Clientèle ;
- et la Gestion d'actifs et de fortune.

Parallèlement, dans le domaine des activités financières, BPCE a notamment pour missions d'assurer la centralisation des excédents de ressources et de réaliser toutes les opérations financières utiles au développement et au refinancement du groupe, charge à lui de sélectionner l'opérateur de ces missions le plus efficace dans l'intérêt du groupe. Il offre par ailleurs des services à caractère bancaire aux entités du groupe.

1.2 Mécanisme de garantie

Le système de garantie et de solidarité a pour objet, conformément aux articles L. 511-31 et L. 512-107-6 du Code monétaire et financier, de garantir la liquidité et la solvabilité du groupe et des établissements affiliés à BPCE, ainsi que d'organiser la solidarité financière au sein des réseaux Banque Populaire et Caisse d'Epargne.

BPCE est chargé de prendre toutes mesures nécessaires pour organiser la garantie de la solvabilité du groupe ainsi que de chacun des réseaux, notamment en mettant en œuvre les mécanismes appropriés de solidarité interne du groupe et en créant un fonds de garantie commun aux deux réseaux dont il détermine les règles de fonctionnement, les modalités de déclenchement en complément des fonds des deux réseaux déjà existants ainsi que les contributions des établissements affiliés pour sa dotation et sa reconstitution.

BPCE gère ainsi le Fonds réseau Banque Populaire, le Fonds réseau Caisse d'Epargne et met en place le Fonds de Garantie Mutuel.

Le **Fonds réseau Banque Populaire** est constitué d'un dépôt de 450 millions d'euros effectué par les Banques Populaires dans les livres de BPCE sous la forme d'un compte à terme d'une durée de dix ans et indéfiniment renouvelable.

Le **Fonds réseau Caisse d'Epargne** fait l'objet d'un dépôt de 450 millions d'euros effectué par les Caisses d'Epargne dans les livres de BPCE sous la forme d'un compte à terme d'une durée de dix ans et indéfiniment renouvelable.

Le **Fonds de Garantie Mutuel** est constitué des dépôts effectués par les Banques Populaires et les Caisses d'Epargne dans les livres de BPCE sous la forme de comptes à terme d'une durée de dix ans et indéfiniment renouvelables. Le montant des dépôts par réseau est de 181 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Le montant total des dépôts effectués auprès de BPCE au titre du Fonds réseau Banque Populaire, du Fonds réseau Caisse d'Epargne et du Fonds de Garantie Mutuel ne peut être inférieur à 0,15 % et ne peut excéder 0,3 % de la somme des actifs pondérés du groupe.

Dans les comptes individuels des établissements, la constitution de dépôts au titre du système de garantie et de solidarité se traduit par l'identification d'un montant équivalent au sein d'une rubrique dédiée des capitaux propres.

Les sociétés de caution mutuelle accordant statutairement l'exclusivité de leur cautionnement à une Banque Populaire bénéficient de la garantie de liquidité et de solvabilité de cette dernière avec laquelle elles sont agréées collectivement en application de l'article R.515-1 du Code monétaire et financier.

La liquidité et la solvabilité des caisses de Crédit Maritime Mutuel sont garanties au premier niveau pour chaque Caisse considérée, par la Banque Populaire qui en est l'actionnaire de référence et l'opératrice au titre de l'adossement technique et fonctionnel de la Caisse à la Banque Populaire d'adossement.

La liquidité et la solvabilité des sociétés locales d'épargne sont garanties au premier niveau pour chaque société locale d'épargne considérée, par la Caisse d'Epargne dont la société locale d'épargne concernée est l'actionnaire.

Le directoire de BPCE a tout pouvoir pour mobiliser les ressources des différents contributeurs sans délai et selon l'ordre convenu, sur la base d'autorisations préalables délivrées à BPCE par les contributeurs.

1.3 Evénements significatifs

Impact en résultat du changement d'estimation comptable sur le risque de crédit portant sur les engagements non douteux inscrits au bilan ou au hors bilan

A compter du 1^{er} janvier 2018, les modalités d'estimation des engagements non douteux présentant une augmentation significative du risque de crédit depuis leur comptabilisation initiale sont alignées avec celles de la norme IFRS 9 retenue pour les comptes consolidés. L'impact du changement de modalités de calcul se traduit par un produit de 4 963 335,68 € en compte de résultat au poste Coût du risque. Cela est dû essentiellement à une méthodologie de calcul de la provision collective qui était moins favorable avec une détection des dossiers sensibles par une méthode de stress plus sévère, et qui ne prenait pas en compte la capacité du promoteur en tant que groupe à intervenir en faveur de ses filiales.

Impact de la restructuration du CFF sur la Socfim

Le grand enjeu de l'entreprise pour 2019, et pour les années suivantes, est la double évolution qui a été décidée par le Groupe BPCE au printemps 2018 :

- son rattachement, mi 2019 à BPCE SA dans le cadre de la création d'un pôle d'expertises financières regroupant plusieurs filiales précédemment au sein de Natixis et/ou du CFF
- la reprise des activités de financement à long terme des investisseurs du CFF, accompagnée de l'intégration des collaborateurs associés à ces métiers et des encours correspondants.

Cette évolution marquera une étape majeure dans le développement de l'entreprise, en termes d'organisation, d'effectifs, de position de marché et de modèle économique.

Elle positionnera SOCFIM comme un acteur global du financement des professionnels de l'immobilier et consolidera sa structure financière, sa position commerciale sur le marché et offrira aux collaborateurs de la société un élargissement de leur champ de compétences.

1.4 Cadre juridique

La Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

La Société a pour objet, en France et en tout autre pays :

- l'octroi de concours de toute nature tant directs que par signature aux professionnels de l'immobilier,
- la gestion d'un portefeuille de participations dans le secteur de l'immobilier,
- l'étude, la création, l'acquisition, la gestion de toutes affaires ou entreprises commerciales, industrielles et financières à vocation immobilière,
- l'intervention en appui des sociétés filiales dans différents domaines.

1.5 Consolidation

En application du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC), SOCFIM établit des comptes individuels conformes au référentiel comptable français.

Ses comptes individuels sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe BPCE.

SOCFIM est consolidée par le Crédit Foncier de France ainsi que par le Groupe BPCE.

NOTE 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Méthodes d'évaluation et de présentation appliquées

Les comptes individuels annuels de la SOCFIM sont établis et présentés conformément aux règles définies par BPCE dans le respect du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

2.2 Changements de méthodes comptables

Aucun changement de méthodes comptables n'a affecté les comptes de l'exercice 2018.

Les textes adoptés par l'Autorité des Normes Comptables et d'application obligatoire en 2018 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes individuels de l'établissement.

L'établissement n'anticipe pas l'application des textes adoptés par l'Autorité des Normes Comptables lorsqu'elle est optionnelle, sauf mention spécifique.

2.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent. Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- 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 retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique et tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

2.3.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les règles de comptabilisation des immobilisations sont définies par le règlement n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Immobilisations incorporelles

Une immobilisation incorporelle est un actif non monétaire sans substance physique. Les immobilisations incorporelles sont inscrites pour leur coût d'acquisition qui comprend le prix d'achat et les frais accessoires. Elles sont amorties selon leur durée probable d'utilisation.

Les logiciels sont amortis sur une durée de 4 ans.

Les fonds de commerce ne sont pas amortis mais font l'objet, le cas échéant, de dépréciations.

Immobilisations corporelles

Une immobilisation corporelle est un actif physique détenu, soit pour être utilisé dans la production ou la fourniture de biens ou de services, soit pour être loué à des tiers, soit à des fins de gestion interne et dont l'entité attend qu'il soit utilisé au-delà de l'exercice en cours.

Les immobilisations corporelles sont inscrites à leur coût d'acquisition. Les biens sont amortis selon la durée de consommation des avantages économiques attendus, soit en général la durée de vie du bien, matériels de transport (4 ans), petits matériels informatiques (3 ans) matériels informatiques (5 ans), mobilier (10 ans) et aménagements (10 ans). Le matériel informatique a fait l'objet d'amortissements dérogatoires.

Suite au déménagement de mai 2018, le matériel informatique et le mobilier ont été totalement changés.

A cette occasion, nous avons revu nos durées d'amortissement.

2.3.2 Titres de participation, parts dans les Entreprises liées

Relèvent de cette catégorie les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise car elle permet notamment d'exercer une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices ou d'en assurer le contrôle.

Les titres de participation et parts dans les entreprises liées sont enregistrés au coût historique. à la clôture de l'exercice, ils font individuellement l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur d'usage est inférieure au coût historique.

Les participations et autres titres détenus à long terme correspondent aux certificats d'association du Fonds de Garantie des dépôts (Voir Note 1.2 « Mécanisme de garantie »). Ces certificats sont assimilés à des titres rémunérés par des intérêts financiers (poste 7 du compte de résultat).

Les titres enregistrés parmi les titres de participation, parts dans les entreprises liées et titres détenus à long terme ne peuvent être transférés vers une autre catégorie comptable.

2.3.3 Crédits à la clientèle

Les crédits à la clientèle sont indiqués au bilan pour le montant effectivement versé, à hauteur de la quote-part de financement de la société lorsqu'il s'agit d'opérations consortiales. Ils sont inscrits au bilan pour leur valeur nominale, nette des dépréciations constituées sur risque crédit.

Les garanties reçues de la clientèle sont enregistrées en comptabilité et sont présentées en Note 4.3 « Autres engagements ne figurant pas au bilan ». Elles font l'objet de réévaluations périodiques. La valeur comptable de l'ensemble des garanties prises sur un même crédit est limitée à l'encours de ce crédit.

Créances douteuses

Les créances douteuses sont constituées de l'ensemble des encours échus et non échus, garantis ou non, dus par les débiteurs dont un engagement présente un risque de crédit avéré, identifié de manière individuelle. Un risque est avéré dès lors qu'il est probable que l'établissement ne percevra pas tout ou partie des sommes dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie, nonobstant l'existence de garantie ou de caution.

Nonobstant le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC), l'identification en encours douteux est effectuée notamment en cas de créances impayées depuis plus de trois mois en harmonisation avec les événements de défaut définis à l'article 178 du règlement européen 575-2013 du 26 juin 2013 relatif aux exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit.

Un encours douteux compromis est un encours douteux dont les perspectives de recouvrement sont fortement dégradées et pour lequel un passage en perte à terme est envisagé. Sont identifiées comme telles les créances déchuées de leur terme et les créances qui sont douteuses depuis plus d'un an, sauf si le passage en perte à terme n'est pas envisagé. Le classement d'un encours douteux en douteux compromis n'entraîne pas le classement par « contagion » dans cette dernière catégorie des autres encours et engagements douteux relatifs à la contrepartie concernée.

Les intérêts courus et ou échus non perçus sur créances douteuses sont comptabilisés en produits d'exploitation bancaire et dépréciés à due concurrence. Lorsque la créance est qualifiée de compromise, les intérêts courus non encaissés ne sont plus comptabilisés.

Les créances douteuses sont réinscrites en encours sain quand les règlements reprennent de façon régulière pour les montants correspondants aux échéances contractuelles, et lorsque la contrepartie ne présente plus de risque de défaillance.

Dépréciation

Les créances, dont le recouvrement est devenu incertain, donnent lieu à la constitution de dépréciations, inscrites en déduction de l'actif, destinées à couvrir le risque de perte. Les dépréciations sont calculées créance par créance en tenant compte de la valeur actuelle des garanties reçues. Elles sont déterminées selon une fréquence au moins trimestrielle et sur la base de l'analyse du risque et des garanties disponibles. Les dépréciations couvrent au minimum les intérêts non encaissés sur encours douteux.

Les dépréciations pour pertes probables avérées couvrent l'ensemble des pertes prévisionnelles, calculées valeur actualisée par différence entre les capitaux restant dus et les flux prévisionnels. Le risque est apprécié créance par créance en tenant compte de la valeur actuelle des garanties reçues.

Quand le risque de crédit porte sur des engagements de financement ou de garantie inscrits en hors bilan, le risque est pris en compte sous forme de provision pour risques et charges.

Quand le risque de crédit est identifié, sur des encours non douteux mais présentant une augmentation significative du risque de crédit depuis leur comptabilisation initiale, il est évalué sur la base des pertes de crédit attendues sur leurs durées de vie résiduelles. Ce risque de crédit est constaté sous forme de provision au passif.

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 9 au 1^{er} janvier 2018, la Socfim a décidé de modifier les modalités d'évaluation des encours non douteux qui sont désormais alignées avec celles de la norme IFRS 9 de Statut 2 (S2) retenue pour les comptes consolidés – qui conduit à constater des provisions dès lors que le risque de crédit de la contrepartie s'est significativement dégradé.

Plus précisément, l'évaluation de la variation du risque de crédit repose sur les critères suivants :

- La mesure de la dégradation du risque de crédit repose sur une combinaison de critères quantitatifs et qualitatifs. Le critère quantitatif s'appuie sur la mesure de la variation de la probabilité de défaut à un an depuis la comptabilisation initiale (probabilité de défaut mesurée en moyenne de cycle). Les critères qualitatifs complémentaires permettent de classer en Statut 2 l'ensemble des contrats présentant des impayés de plus de 30 jours (la présomption d'impayés de 30 jours n'est donc pas réfutée), en note sensible, inscrits en Watch List ou en situation de réaménagements en présence de difficultés financières (forbearance).
- Pour l'ensemble des portefeuilles, les notations sur lesquelles s'appuient la mesure de la dégradation du risque correspondent aux notations issues des systèmes internes lorsque celles-ci sont disponibles, ainsi que sur des notes externes, notamment en l'absence de disponibilité de notation interne.

Pour les instruments financiers en Statut 2, les pertes de crédit attendues sont évaluées également principalement sur une base individuelle, en fonction des caractéristiques de chaque contrat. Les pertes de crédit attendues des instruments financiers en Statut 2 sont évaluées comme le produit de plusieurs paramètres :

- Flux attendus sur la durée de vie de l'instrument financier, actualisés en date de valorisation - ces flux étant déterminés en fonction des caractéristiques du contrat, de son taux d'intérêt effectif et du niveau de remboursement anticipé attendu sur le contrat ;
- Taux de perte en cas de défaut (LGD, Loss Given Default) ;
- Probabilités de défaut (PD) jusqu'à la maturité du contrat dans le cas des instruments financiers en Statut 2.

L'ajustement des paramètres à la conjoncture économique se fait via la définition de trois scénarios économiques définis sur un horizon de trois ans - associés à des probabilités d'occurrence, permettant in fine le calcul d'une perte moyenne probable utilisée comme montant de dépréciation à retenir.

Le dispositif de validation des paramètres ci-dessus s'intègre pleinement dans le dispositif de validation des modèles déjà en vigueur au sein du groupe BPCE et Crédit Foncier. La validation des paramètres suit ainsi un processus de revue par une cellule indépendante de validation interne des modèles, la revue de ces travaux en Comité modèle groupe et un suivi des préconisations émises par la cellule de validation.

Les créances irrécouvrables sont inscrites en pertes et les dépréciations correspondantes font l'objet d'une reprise.

2.3.4 Créances sur Etablissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations bancaires à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles sont ventilées par créances à vue et créances à terme.

Les créances sur les établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale, augmentée des intérêts courus non échus et nette des dépréciations constituées sur risque de crédit.

2.3.5 Dettes envers les Etablissements de crédit et comptes créditeurs de la clientèle

Les dettes envers les établissements de crédit sont présentées selon leur durée initiale (à vue ou à terme) et les dettes envers la clientèle sont présentées selon leur nature (dépôts pour la clientèle). Les intérêts courus non échus sont enregistrés en dettes rattachées.

2.3.6 Fonds pour risques bancaires généraux

Ces fonds sont destinés à couvrir les risques inhérents aux activités de la société SOCFIM, conformément aux conditions requises par l'article 3 du règlement n° 90-02 du CRBF et par l'instruction n° 86-05 modifiée de la Commission bancaire.

2.3.7 Provisions règlementées

Ce poste concerne les provisions correspondant à la partie dérogatoire des amortissements fiscaux autorisés par rapport aux amortissements économiques comptables dans les postes des amortissements sur immobilisations.

2.3.8 Intérêts et assimilés – Commissions

Les intérêts et les commissions assimilables par nature à des intérêts sont enregistrés en compte de résultat *prorata temporis*.

Le groupe a choisi l'option suivante concernant les intérêts négatifs :

- lorsque la rémunération d'un actif est négative, elle est présentée au compte de résultat en diminution des produits d'intérêts ;
- lorsque la rémunération d'un passif est positive, elle est présentée au compte de résultat en diminution des charges d'intérêts.

Les commissions et coûts liés à l'octroi ou à l'acquisition d'un concours sont notamment assimilés à des compléments d'intérêts et sont étalés sur la durée de vie effective du crédit au prorata du capital restant dû.

Les autres commissions sont enregistrées selon la nature de la prestation :

- Commissions rémunérant une prestation instantanée : enregistrement lors de l'achèvement des prestations.
- Commissions rémunérant une prestation continue ou discontinue avec plusieurs échéances successives échelonnées : enregistrement au fur et à mesure de l'exécution de la prestation.

2.3.9 Autres provisions non liées à des opérations bancaires

Ce poste recouvre les provisions destinées à couvrir des risques et des charges directement liés ou non liés à des opérations bancaires au sens de l'article L311-1 du Code monétaire et financier et des opérations connexes définies à l'article L311-2 de ce même Code, nettement précisées quant à leur objet, et dont le montant ou l'échéance ne peuvent être fixés de façon précise. A moins d'être couverte par un texte spécifique, la constitution de telles provisions est subordonnée à l'existence d'une obligation envers un tiers à la clôture et à l'absence de contrepartie équivalente attendue de ce tiers, conformément aux dispositions du règlement n° 2014-03 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

Engagements sociaux : Les avantages versés au personnel sont comptabilisés en application de la recommandation n° 2013-R-02 de l'Autorité des Normes comptables. Ils sont classés en 4 catégories :

Avantages à court terme

Les avantages à court terme recouvrent principalement les salaires, congés annuels, intéressement, participation, primes payés dans les douze mois de la clôture de l'exercice et se rattachant à cet exercice. Ils sont comptabilisés en charge de l'exercice y compris pour les montants restant dus à la clôture.

Avantages à long terme

Les avantages à long terme sont des avantages généralement liés à l'ancienneté, versés à des salariés en activité et payés au-delà de douze mois de la clôture de l'exercice ; il s'agit en particulier des primes pour médaille du travail. Ces engagements font l'objet d'une provision correspondant à la valeur des engagements à la clôture.

Ces derniers sont évalués selon une méthode actuarielle tenant compte d'hypothèses démographiques et financières telles que l'âge, l'ancienneté, la probabilité de présence à la date d'attribution de l'avantage et le taux d'actualisation. Ce calcul opère une répartition de la charge dans le temps en fonction de la période d'activité des membres du personnel (méthode des unités de crédits projetées).

Indemnités de fin de contrat de travail

Il s'agit des indemnités accordées aux salariés lors de la résiliation de leur contrat de travail avant le départ en retraite, que ce soit en cas de licenciement ou d'acceptation d'un plan de départ volontaire. Les indemnités de fin de contrat de travail font l'objet d'une provision. Celles qui sont versées plus de douze mois après la date de clôture donnent lieu à actualisation.

Avantages postérieurs à l'emploi

Les avantages au personnel postérieurs à l'emploi recouvrent les indemnités de départ en retraite, les retraites et avantages aux retraités.

Ces avantages peuvent être classés en deux catégories : les régimes à cotisations définies (non représentatifs d'un engagement à provisionner pour l'entreprise) et les régimes à prestations définies (représentatifs d'un engagement à la charge de l'entreprise et donnant lieu à évaluation et provisionnement).

Les engagements sociaux qui ne sont pas couverts par des cotisations passées en charge et versées à des fonds de retraite ou d'assurance sont provisionnés au passif du bilan.

La méthode d'évaluation utilisée est identique à celle décrite pour les avantages à long terme.

La comptabilisation des engagements tient compte de la valeur des actifs constitués en couverture des engagements et des éléments actuariels non-reconnus.

Les écarts actuariels des avantages postérieurs à l'emploi, représentatifs des différences liées aux hypothèses de calcul (départs anticipés, taux d'actualisation, etc.) ou constatées entre les hypothèses actuarielles et les calculs réels (rendement des actifs de couverture, etc.) sont amortis selon la règle dite du corridor, c'est-à-dire pour la partie qui excède une variation de plus ou moins 10 % des engagements ou des actifs.

La charge annuelle au titre des régimes à prestations définies comprend le coût des services rendus de l'année, le coût financier net lié à l'actualisation des engagements nets des actifs de couverture, et le coût des services passés et éventuellement l'amortissement des éléments non reconnus que sont les écarts actuariels.

2.3.10 Instruments financiers à terme

Les opérations de couverture et de marché sur des instruments financiers à terme de taux d'intérêt, de change ou d'actions sont enregistrées conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

Les engagements relatifs à ces opérations sont inscrits dans les comptes de hors bilan pour la valeur nominale des contrats. A la date de clôture, le montant de ces engagements représente le volume des opérations non dénouées à la clôture.

Opération ferme microcouverture (couverture affectée)

Les opérations réalisées portent sur des contrats d'échange de taux d'intérêts conclus à titre de couverture. Les produits et charges relatifs aux instruments financiers à terme ayant pour objet la couverture de risque de taux sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat. Les gains et pertes latents ne sont pas enregistrés. Les gains ou les pertes réalisés sur ces opérations de couverture affectées sont constatés au compte de résultat symétriquement à la comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Ils sont comptabilisés sous la même rubrique que les produits et charges de cet élément.

Il est à noter que ces opérations ne figurent pas dans l'état hors bilan publiable réglementaire. L'information est néanmoins donnée en note 4.3 – « Autres engagements ne figurant pas au hors bilan publiable ».

2.3.11 Impôt sur les bénéfices

Les réseaux Caisses d'Epargne et Banques Populaires ont décidé depuis l'exercice 2009 de bénéficier des dispositions de l'article 91 de la Loi de finances rectificative pour 2008, qui étend le mécanisme de l'intégration fiscale aux réseaux bancaires mutualistes. Ce mécanisme s'inspire de l'intégration fiscale ouverte aux mutuelles d'assurance et tient compte de critères d'intégration autres que capitalistiques (le critère usuel étant une détention du capital à partir de 95 %).

SOCFIM a signé avec sa mère intégrante une convention d'intégration fiscale qui lui assure de constater dans ses comptes la dette d'impôt dont elle aurait été redevable en l'absence d'intégration fiscale mutualiste.

La charge d'impôt de l'exercice correspond à l'impôt sur les sociétés exigible au titre de l'exercice.

2.3.12 Dettes subordonnées

Les dettes subordonnées regroupent les fonds provenant de l'émission de titres ou d'emprunts subordonnés, à durée déterminée ou à durée indéterminée, et les dépôts de garantie à caractère mutuel. Le remboursement en cas de liquidation du débiteur n'est possible qu'après désintéressement des autres créanciers.

Les intérêts courus à verser attachés aux dettes subordonnées sont portés dans un compte de dettes rattachées en contrepartie du compte de résultat.

2.3.13 Contributions aux mécanismes de résolution bancaire

Les modalités de constitution du fonds de garantie des dépôts et de résolution ont été modifiées par un arrêté du 27 octobre 2015. En 2016, l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), dans sa décision n° 2016-C-51 du 10 octobre 2016, a arrêté une méthode de calcul par stock des contributions pour le mécanisme des dépôts. Pour le fonds de garantie des dépôts, le montant cumulé des contributions versées à la disposition du fonds au titre des mécanismes de dépôts, cautions et titres représente 138 541,76 euros. Les cotisations (contributions non remboursables en cas de retrait volontaire d'agrément) représentent 0 euros. Les contributions versées sous forme de certificats d'associé ou d'association et de dépôts de garantie espèces qui sont inscrites à l'actif du bilan s'élèvent à 23 891,40 euros.

La directive 2014/59/UE dite BRRD (Bank Recovery and Resolution Directive) qui établit un cadre pour le redressement et la résolution des établissements de crédit et des entreprises d'investissement et le règlement européen 806/2014 (règlement MRU) ont instauré la mise en place d'un fonds de résolution à partir de 2015. En 2016, ce fonds devient un Fonds de Résolution Unique (FRU) entre les Etats membres participants au Mécanisme de surveillance unique (MSU). Le FRU est un dispositif de financement de la résolution à la disposition de l'autorité de résolution (Conseil de Résolution Unique). Celle-ci pourra faire appel à ce fonds dans le cadre de la mise en œuvre des procédures de résolution.

En 2018, conformément au règlement délégué 2015/63 et au règlement d'exécution 2015/81 complétant la directive BRRD sur les contributions ex-ante aux dispositifs de financement pour la résolution, le Conseil de Résolution Unique a déterminé les contributions pour l'année 2018. Le montant des contributions versées à la disposition du fonds représente pour l'exercice 207 235,40 euros dont 128 263,98 euros comptabilisés en charge et 78 971,42 euros sous forme de dépôts de garantie espèces qui sont inscrits à l'actif du bilan (15 % sous forme de dépôts de garantie espèces).

Le cumul des contributions qui sont inscrites à l'actif du bilan s'élèvent à 241 404,58 euros.

Note 3. INFORMATIONS SUR LE BILAN

3.1 OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES

POSTES 1 et 2

Créances et dettes sur opérations de trésorerie	2018	2017
Caisses, banques centrales, CCP	281,51	362,88
Créances sur établissements de crédit		
- à vue	120 080 454,12	74 846 944,12
- à terme	4 107 000,00	3 535 000,00
TOTAL	124 187 735,63	78 382 307,00
Dettes sur établissements de crédit		
- à vue	4 155 045,79	3 956 324,88
- à terme	699 888 034,45	399 877 494,23
TOTAL	704 043 080,24	403 833 819,11

3.2 OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

POSTE 3

ACTIF	2018	2017
Autres concours à la clientèle	1 176 530 000,71	867 515 175,52
. Autres concours à l'habitat	597 717 384,31	534 998 345,45
. Autres crédits à la clientèle	578 812 616,40	332 516 830,07
Créances douteuses	33 592 576,41	19 735 916,96
Dépréciation sur créances douteuses	-12 931 160,06	-11 428 883,70
SOUS-TOTAL	1 197 191 417,06	875 822 208,78
Comptes ordinaires débiteurs	1 525 119,01	764 222,67
Créances rattachées	2 696 337,46	2 736 332,68
TOTAL	1 201 412 873,53	879 322 764,13

3.3 REPARTITION DES ENCOURS DE CREDIT

POSTE 3 (créances rattachées et comptes ordinaires inclus)

ACTIF	Créances saines	Créances douteuses	Créances douteuses	Dont créances douteuses compromises	TOTAL
		(brut)	(dépréciations)	(brut)	
Créances sur les établissements de crédits	124 187 735,63	0,00	0,00	0,00	124 187 735,63
Créances sur la clientèle	1 180 751 457,18	33 592 576,41	- 12 931 160,06	- 10 062 517,71	1 201 412 873,53
- Créances clientèle : particuliers crédits immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Créances clientèle : particuliers autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Créances clientèle : professionnels	1 180 751 457,18	33 592 576,41	- 12 931 160,06	- 10 062 517,71	1 201 412 873,53

PASSIF	2018	2017
Comptes ordinaires créditeurs de la clientèle	436 429 043,98	398 657 298,51
Comptes créditeurs à terme	0,00	0,00
Dettes rattachées à terme	0,00	0,00
TOTAL	436 429 043,98	398 657 298,51

3.4 DUREE RESIDUELLE DES EMPLOIS ET DES RESSOURCES A TERME

POSTES 2 et 3

Les emplois et ressources à terme sont présentés selon la durée restant à courir, créances et dettes rattachées comprises.

La ventilation des emplois et ressources s'effectue créances douteuses comprises et dépréciations déduites

	Durée résiduelle < 3 mois	Durée résiduelle 3 mois < d < 1 an	Durée résiduelle 1 an < d < 5 ans	Durée résiduelle > 5 ans	TOTAL
Créances à terme sur établissements de crédit	4 107 000,00				4 107 000,00
Opérations avec la clientèle	50 071 785,91	281 866 393,18	860 710 086,57	7 239 488,86	1 199 887 754,52
Total des emplois	54 178 785,91	281 866 393,18	860 710 086,57	7 239 488,86	1 203 994 754,52
Dettes à terme envers les établissements de crédit	119 945 882,23	359 960 925,67	219 981 226,55	0,00	699 888 034,45
Opérations avec la clientèle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des ressources	119 945 882,23	359 960 925,67	219 981 226,55	0,00	699 888 034,45

3.5 OPERATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES

POSTES 2, 3, 6, 8, 16

Seuls les encours existants en fin de période entre Socfim et les entreprises liées, c'est-à-dire les entités effectivement incluses dans le périmètre de consolidation par intégration globale du groupe BPCE, sont déclarées dans le tableau suivant :

	Créances	Dettes	Dettes subordonnées	Engagements de garantie donnés	Engagements de financement donnés	Engagements de garantie reçus	Engagements de financement reçus
	poste 2	poste 2	poste 2	poste 18	poste 18	poste 18	poste 18
B.P.C.E.	4 107 000,00	19 750,48					
Crédit Foncier de France (A)	242 692,79	701 818 301,34	30 001 359,17			951 178 000,00	
Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire (A)	1 652,75				937 934,32		
Caisse d'Epargne Midi Pyrénées (A)							
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes (A)	77 831,96						
Caisse d'Epargne Lorraine Champagne Ardennes (A)	77 831,96						
Locindus (A)	86 828,52						
Banque Populaire Lorraine Champagne (A)	53 314,89						
Banque Populaire Val de France	551,36						
Banque Populaire Ouest	493,64						
Banque Palatine (A)	7 901 040,87	30 340,49					
Midi Foncière (B)	1 818 918,66				44 209,17		
COFIMAB (B)				3 000 000,00			
NATIXIS (A)	112 174 102,04	113 842,16					
MIFCOS (B)	60 000,00						
SOCFIM INVESTISSEMENT (C)	2 445 925,48						
SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES (C)	2 801 461,92						

A : Etablissements de crédit du réseau

B : Autres entreprises du réseau

C : Autres entreprises sous contrôle exclusif de la SOCFIM

Publication des opérations avec les parties liées :

Règlement N° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC)

Il n'y a pas de transaction significative conclue à des conditions hors marché avec une partie liée.

3.6 DEPRECIATIONS CONSTITUEES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

POSTE 3

Dépréciation des éléments d'actif

Sur l'exercice, il y a 3 nouveaux dossiers classés douteux et 1 dossier douteux reclassé en douteux compromis. Nombre de dossiers douteux au 31/12/2018 = 15

Pas de sortie sur créances douteuses.

Chaque rubrique est alimentée créances rattachées incluses.

Répartition des encours de crédit	Créances saines 2018	Créances saines 2017	Créances douteuses 2018		Créances douteuses 2017	
			Brut	Dépréciation	Brut	Dépréciation
. Créances sur la clientèle	1 180 751 457,18	871 015 730,87	33 592 576,41	12 931 160,06	19 735 916,96	11 428 883,70
- Particuliers : crédits immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Professionnels privés de l'immobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres	1 180 751 457,18	871 015 730,87	33 592 576,41	12 931 160,06	19 735 916,96	11 428 883,70

	Montant début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin de l'exercice
Créances douteuses	19 735 916,96	16 307 389,47	2 450 730,02	33 592 576,41
Dont créances douteuses compromises	10 272 551,26	2 331 189,89	294 978,09	12 308 763,06

	Dépréciation au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciation en fin de l'exercice
Dépréciation pour créances douteuses	11 428 883,70	2 006 397,80	504 121,44	12 931 160,06
Dont dépréciations sur créances douteuses compromises	9 190 465,54	1 150 047,07	277 994,90	10 062 517,71
CRÉANCES DOUTEUSES NETTES				20 661 416,35

POSTE 7, 9 et 15 : Provisions du passif

Poste passif	Provisions au début de l'exercice	Augmentations de l'exercice	Reprises de provisions de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
PROVISIONS	11 155 667,00	2 586 211,32	8 392 767,64	5 349 110,68
Provisions sur dossiers - base individuelle (1)	3 539 000,00	700 000,00	1 535 230,64	2 703 769,36
Provisions sur crédits à la clientèle - base collective (2)	6 829 113,00	0,00	6 829 113,00	0,00
Provisions sur crédits à la clientèle - IFRS9 - S2 (3)	0,00	1 865 777,32	0,00	1 865 777,32
Provisions pour engagements sociaux :				
- Provisions pour charges de retraites	665 022,00	4 434,00	28 424,00	641 032,00
- Provisions pour médailles du travail	122 532,00	16 000,00	0,00	138 532,00
PROVISIONS POUR RISQUES BANCAIRES	4 787 224,86	0,00	0,00	4 787 224,86
PROVISIONS REGLEMENTEES	424 023,19	88 912,70	168 613,20	344 322,69
- Amortissements dérogatoires	424 023,19	88 912,70	168 613,20	344 322,69
TOTAL	16 366 915,05	2 675 124,02	8 561 380,84	10 480 658,23

(1) Risque d'exécution d'engagements par signature.

(2) L'établissement applique les modalités d'enregistrement des mouvements liés aux dépréciations et provisions conformes aux dispositions du règlement n°2014-07 de l'ANC (reprise intégrale des montants de l'exercice précédent et dotation intégrale des montants de l'exercice en cours).

(3) Une provision pour risque est constituée sur le périmètre des engagements non douteux, inscrits au bilan ou au hors-bilan, pour lesquels les informations disponibles permettent d'anticiper un risque de défaillance et de pertes à l'échéance.

3.7 PROVISIONS POUR ENGAGEMENTS SOCIAUX

Analyse des actifs et passifs sociaux inscrits au bilan

	2018					2017				
	Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme		Total	Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme		Total
	CGPE	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail	Autres avantages		CGPE	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail	Autres avantages	
Dette actuarielle	2 427,00	641 032,00	138 532,00		781 991,00	2 427,00	665 022,00	122 531,00		789 980,00
Juste valeur des actifs du régime	- 2 543,00				- 2 543,00	- 2 543,00				- 2 543,00
Effet du plafonnement d'actifs	116,00				116,00	116,00				116,00
Ecart actuariels non reconnus										
gains / (pertes)					0,00					0,00
Coût des services passés non reconnus					0,00					0,00
SOLDE NET AU BILAN	0,00	641 032,00	138 532,00	0,00	779 564,00	0,00	665 022,00	122 531,00	0,00	787 553,00
Engagements sociaux passifs										
Engagements sociaux actifs										

Analyse de la charge de l'exercice

	Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme		2018	2017
	CGPE	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail	Autres avantages	Total	Total
Coût des services rendus		22 482,00	14 502,00		36 984,00	136 721,00
Coût des services passés						
Coût financier	44,00	8 133,00	9 632,00		17 765,00	52 631,00
Produit financier	- 46,00					
Prestations versées					0,00	- 63 675,00
Cotisations reçues						
Ecarts actuariels						
Autres	2,00	- 54 615,00			- 54 615,00	26 851,00
TOTAL DE LA CHARGE DE L'EXERCICE	0,00	- 24 000,00	24 134,00	0,00	134,00	152 528,00

Principales hypothèses actuarielles

	2018				2017			
	Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme		Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme	
	CGPE	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail	Autres avantages	CGPE	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail	Autres avantages
Taux d'actualisation	1,22 %				1,69 %			
Taux d'inflation	0,00 %				0,00 %			
Taux de croissance des salaires	4 %							
Taux d'évolution des coûts médicaux								
Table de mortalité utilisée	Th/tf00-02				Th/tf00-02			
Duration	12,37 ans				12,37 ans			

3.8 PARTICIPATION ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

POSTE 7

TITRES REMUNERES	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Certificats d'association - Fonds de Garantie des dépôts	12 540,01	0,00	3 847,34	8 692,67
Certificats d'associés - Fonds de Garantie des dépôts	14 172,44	1 026,29	0,00	15 198,73
TOTAL	26 712,45	1 026,29	3 847,34	23 891,40

3.9 PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES**POSTE 8**

Sociétés contrôlées à plus de 50 %.

PARTS DANS LES ENTREPRISE LIEES	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
TITRES A REVENU VARIABLE				
SOCFIM INVESTISSEMENTS (SAS)	158 959,62	0,00	0,00	158 959,62
SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES (SNC)	198,00	0,00	0,00	198,00
Sous-total	159 157,62	0,00	0,00	159 157,62
CREANCES RATTACHEES				
SOCFIM INVESTISSEMENTS	699 399,77	1 750 125,71	3 600,00	2 445 925,48
SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	3 207 953,52	2 431 508,40	2 838 000,00	2 801 461,92
Sous-total	3 907 353,29	4 181 634,11	2 841 600,00	5 247 387,40
TOTAL	4 066 510,91	4 181 634,11	2 841 600,00	5 406 545,02

3.10 ACTIF IMMOBILISE**POSTES 11 et 12**

Les variations ayant affecté les postes d'immobilisations incorporelles et corporelles s'analysent de la façon suivante :

IMMOBILISATIONS	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Reclassement Autre	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS EN COURS	33 905,19	107 102,30	0,00	- 29 177,19	111 830,30
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Logiciels	1 509 016,97	109 693,22	0,00		1 618 710,19
Eléments du Fonds de commerce	625 310,00	0,00	0,00		625 310,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Matériel informatique et de bureau	250 691,04	395 550,48	192 849,12		453 392,40
Mobilier de bureau	296 703,72	276 825,51	276 036,29		297 492,94
Agencements et installations	8 529,35	944 590,76	8 529,35		944 590,76
Sous-total	555 924,11	1 616 966,75	477 414,76	0,00	1 695 476,10
TOTAL	2 724 156,27	1 833 762,27	477 414,76	- 29 177,19	4 051 326,59

AMORTISSEMENTS	Amortissements cumulés au début de l'exercice	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Reclassement perte	Cumul des amortissements à la fin de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Logiciels	- 1 020 205,04	- 193 463,50	0,00	0,00	- 1 213 668,54
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Matériel informatique et de bureau	- 204 872,05	- 95 693,08	- 209 332,84	- 18 201,80	- 109 434,09
Mobilier de bureau	- 216 601,41	- 91 391,54	- 333 610,51	- 57 574,22	- 31 956,66
Agencements et installations	- 8 529,35	- 54 623,01	- 8 529,35		- 54 623,01
Sous-total	- 430 002,81	- 241 707,63	- 551 472,70	- 75 776,02	- 196 013,76
TOTAL	- 1 450 207,85	- 435 171,13	- 551 472,70	- 75 776,02	- 1 409 682,30

3.11 INFORMATIONS SUR LES AUTRES ACTIFS**POSTE 15**

AUTRES ACTIFS	2018	2017
Débiteurs divers	687 005,06	924 401,26
Crédits de TVA et TVA déductible, Créances ETAT	3 387,43	5 699,88
TOTAL	690 392,49	930 101,14

3.12 INFORMATIONS SUR LES AUTRES PASSIFS**POSTE 5**

AUTRES PASSIFS	2018	2017
Dettes sociales et fiscales	4 602 524,87	3 030 930,21
Fournisseurs	1 024 580,07	399 675,33
Créditeurs divers	281 449,94	369,46
TOTAL	5 908 554,88	3 430 975,00

3.13 LES COMPTES DE REGULARISATION ACTIF**POSTE 16**

ACTIF	2018	2017
Charges constatées d'avance	69 765,64	289 621,34
Produits à recevoir	78 826,00	27 234,11
Rémunération mandat MIFCOS	60 000,00	120 000,00
Autres régularisations dont Icne Swap	673 635,46	703 470,57
Valeurs reçues à l'encaissement	56 725 156,71	65 645 110,28
TOTAL	57 607 383,81	66 785 436,30

3.14 LES COMPTES DE REGULARISATION PASSIF**POSTE 6**

PASSIF	2018	2017
Produits constatés d'avance	12 433 792,91	11 281 961,33
Charges à payer	1 636 268,06	1 557 869,35
Autres régularisations dont Icne Swap	778 319,53	812 791,05
Valeurs reçues à l'encaissement	83 176 156,02	73 855 792,45
TOTAL	98 024 536,52	87 508 414,18

3.15 DETTES SUBORDONNEES**POSTE 8**

Dettes subordonnées	Montant	Dettes rattachées	Taux d'intérêt	Date de Valeur	Date d'Echéance
Taux variable	30 000 000,00	1 359,17	EURIBOR 3	18/07/2014	18/07/2024
TOTAL	30 000 000,00	1 359,17			

3.16 CAPITAUX PROPRES**POSTES 9 à 17**

Capitaux propres	2017	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Résultat 2018	2018
Capital	46 628 600,00				46 628 600,00
Prime d'émission	2 859 578,09				2 859 578,09
Réserve légale	4 025 849,42	579 052,24			4 604 901,66
Provisions réglementées	424 023,19		- 79 700,50		344 322,69
Report à nouveau	25 891 258,67	5 406 560,58			31 297 819,25
Résultat de l'exercice(+/-)	11 581 044,82	- 11 581 044,82		21 692 334,15	21 692 334,15
Distribution		5 595 432,00	- 5 595 432,00		0,00
Capitaux propres (avant FRBG)	91 410 354,19	0,00	- 5 675 132,50	21 692 334,15	107 427 555,84
Fonds pour risques bancaires généraux	4 787 224,86				4 787 224,86
TOTAL	96 197 579,05	0,00	- 5 675 132,50	21 692 334,15	112 214 780,70

Le résultat 2017 a été affecté en partie en RAN et l'autre partie a été versée à l'actionnaire (dividendes).

Le capital social de la société Socfim s'élève à 46 628 600 euros et est composé de 466 286 actions à 100 euros, détenu à 99,99 % par le CFF.

Note 4. INFORMATIONS SUR LE HORS-BILAN**4.1 ENGAGEMENTS DONNES****Poste 18****a-1 ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT :**

Les engagements accordés par SOCFIM ressortent, pour les ouvertures de crédits confirmées au 31 décembre 2018, à **1 048,770** millions d'euros.

a-2 ENGAGEMENTS DE GARANTIE :

- Les engagements d'ordre de la clientèle sont des cautions et des garanties financières d'achèvement, dont le total s'élève à **1 339,528** millions d'euros.
 - Les engagements d'établissement de garantie sont des contregaranties accordées pour un montant global de **0,620** millions d'euros.
- (ces engagements sont donnés à la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire pour **2** dossiers).

4.2 ENGAGEMENTS RECUS**POSTE 18**

- Socfim n'a plus d'accord de refinancement reçus des établissements de crédit au 31 décembre 2018.
- Les autres accords reçus des établissements de crédit correspondent à des contregaranties de **951,178** millions d'euros et concernent **297** concours.

	Etablissements de crédit	Clientèle et autres entreprises	TOTAL 2018	TOTAL 2017
Engagements de financements donnés	0,00	1 048 770 113,42	1 048 770 113,42	731 578 065,18
Engagements de financements reçus	0,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Engagements de garanties donnés	620 075,26	1 339 528 149,92	1 340 148 225,18	1 247 217 675,56
Engagements de garanties reçus	951 178 000,00	0,00	951 178 000,00	695 325 000,00

Ces engagements de financement et de garantie ne prennent pas en compte les engagements douteux détaillés ci-dessous :

4.3 AUTRES ENGAGEMENTS DE HORS-BILAN

Les engagements de hors bilan douteux donnés à la clientèle s'élèvent, pour **4** dossiers :

- engagements de financement **0,414** millions d'euros pour **1** opération.
- engagements de garantie **2,960** millions d'euros pour **3** opérations.

Les engagements de hors bilan douteux donnés aux établissements de crédit s'élèvent à **0,318** millions d'euros /
- un seul dossier est concerné

Engagements douteux Clientèle	2018	2017
Engagements de financements donnés clientèle	414 423,47	28,82
Engagements de garantie donnés clientèle	2 960 770,36	5 106 186,71
Engagements de garantie donnés Ets.Crédit	317 859,06	
	3 693 052,89	5 106 215,53

- Les engagements de garantie reçus de la clientèle s'élèvent à **799,021** millions d'euros.

- Les engagements sur instrument financiers à terme sont des swap de couverture visant à réduire le risque de taux.

	Etablissements de crédit	Clientèle et autres entreprises	TOTAL 2018	TOTAL 2017
Engagement sur instrument financier à terme	132 124 028,35		132 124 028,35	140 552 358,55
Engagements de garantie reçus de la clientèle		799 020 763,42	799 020 763,42	654 132 947,03

Engagement sur instrument financier à terme	Valeur nominale	Juste valeur au 31/12/2018
Swap sur ordre de la clientèle	70 825 000,00	- 11 769 438,85
Swap sur ordre de la clientèle	61 299 028,35	10 186 446,94

Opération conclue en 2007 - Activation du swap avec mise en place du crédit sur 2010

Un swap, conclu avec le Crédit Foncier de France est enregistré pour sa valeur nominale **70,825** millions (valeur au 31/12/2018) en couverture d'un crédit long terme à la clientèle à taux fixe. Les tableaux d'amortissement sont identiques, même durée, **taux fixe contre Euribor 6 mois**.

La SOCFIM a syndiqué le crédit (principalement auprès de partenaires du groupe BPCE) et le swap.

Un swap est donc également conclu entre SOCFIM et chacun des participants, même durée, Euribor 6 mois contre taux fixe, pour un montant nominal total de **61,299** millions (valeur au 31/12/2018).

Valeurs initiales à la mise en place avant amortissements : 87,550 millions et 75,775 millions.

Note 5. INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 INTERETS, PRODUITS ET CHARGES ASSIMILES

POSTES 1 et 2

	Produits	2017	Charges	2017
	2018		2018	
Sur opérations avec les établissements de crédit	2 857 170,64	2 997 714,31	- 3 070 025,81	- 3 424 683,06
Sur opérations avec la clientèle	39 581 348,71	34 762 041,82	0,00	- 12,70
<i>Dont Dotations et reprises de dépréciations</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	42 438 519,35	37 759 756,13	- 3 070 025,81	- 3 424 695,76

5.2 REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE

POSTE 7

	2018	2017
Participations et autres titres détenus à long terme	- 335,10	- 187,75
Parts dans les entreprises liées	0,00	0,00
TOTAL	- 335,10	- 187,75

5.3 COMMISSIONS**POSTES 8 et 9**

	Produits		Charges	
	2018	2017	2018	2017
Sur opérations avec les établissements de crédit	8 695,45	7 771,24	- 481 889,46	- 477 271,42
Sur opérations avec la clientèle	3 568 954,34	3 990 723,80	0,00	0,00
TOTAL	3 577 649,79	3 998 495,04	- 481 889,46	- 477 271,42

5.4 AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE**POSTES 12 et 13**

	Produits		Charges	
	2018	2017	2018	2017
Quote-part réalisée sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
Socfin Participations Immobilières (Bénéfice)	1 969 598,52	1 844 665,17	0,00	0,00
Autres produits et charges	94 000,38	140 100,00	- 4 204,36	- 9 635,59
TOTAL	2 063 598,90	1 984 765,17	- 4 204,36	- 9 635,59

5.5 CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION**POSTE 15**

CHARGES D'EXPLOITATION	2018	2017
Rémunérations	- 5 922 840,13	- 4 996 132,78
Charges de retraite	- 782 609,55	- 769 737,18
Autres charges sociales	- 2 307 003,61	- 1 873 153,76
Impôts , taxes et versements assimilés s/rémunérations	- 705 529,52	- 635 154,01
Impôts et taxes	- 1 189 811,33	- 1 151 142,95
Services extérieurs	- 7 010 259,12	- 6 052 118,21
Charges refacturées	85 162,00	33 252,00
Dotation -Reprises nettes provisions pour passif social CGR	0,00	0,00
Provision pour Participation des salariés	- 21 198,13	- 736,00
Provision pour Intéressement des salariés	- 33 062,87	- 327 671,22
Dotations nettes aux provisions pour médailles du travail	- 16 000,00	- 15 500,00
Dotations nettes aux provisions pour départ à la retraite	23 990,00	- 137 028,00
Dotations nettes aux provisions pour frais généraux	0,00	0,00
Produit accessoire	28 338,93	48 359,38
Produit / Charge - Gestion des encours CFF	- 133 891,07	- 164 409,48
TOTAL	- 17 984 714,40	- 16 041 172,21

5.6 COUT DU RISQUE**POSTE 18**

	2018	2017
Dotations sur dépréciation des créances douteuses	- 1 600 670,51	- 2 368 872,41
Dotations sur encours sains - IFRS9 -S2	- 1 865 777,32	
Dépréciations sur encours sains	0,00	- 870 064,00
Dotations aux provisions sur engagements par signature	- 700 000,00	- 1 333 000,00
Pertes sur créances irrécupérables couvertes par des dépréciations	0,00	0,00
<i>dont créances douteuses compromises</i>	0,00	0,00
Pertes sur créances irrécupérables non couvertes par des dépréciations	0,00	0,00
<i>dont créances douteuses compromises</i>	0,00	0,00
Reprise sur dépréciation des créances douteuses	496 121,44	83 795,95
Reprise de dépréciations sur encours sains	6 829 113,00	0,00
Reprise sur autres provisions (engagements par signature)	1 535 230,64	667 290,00
Gains sur cessions de créances	0,00	0,00
TOTAL	4 694 017,25	- 3 820 850,46

5.7 GAINS ET PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES**POSTE 20**

	2018	2017
Sur actifs incorporels	0,00	0,00
Sur actifs corporels	- 76 180,63	0,00
Sur immobilisations financières	0,00	0,00
TOTAL	- 76 180,63	0,00

5.8 RESULTAT EXCEPTIONNEL**POSTE 22**

	Produits		Charges	
	2018	2017	2018	2017
Charges et produits de l'exercice	5 251,18	6 305,60	- 72 555,48	- 175 596,94
TOTAL	5 251,18	6 305,60	- 72 555,48	- 175 596,94

Note 6. AUTRES INFORMATIONS**6.1 INCIDENCES DES EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES**

RUBRIQUES	DOTATION	REPRISE	MONTANT
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT			30 795 726,95
Amortissements dérogatoires	88 912,70	168 613,20	- 344 322,69
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES	88 912,70	168 613,20	- 344 322,69
RESULTAT HORS EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES (avant impôt)			30 451 404,26

6.2 DETAIL DU RESULTAT FISCAL DE L'EXERCICE**Passage du résultat comptable au résultat fiscal**

	Exercice 2018	Exercice 2017
Résultat net comptable (A)	21 692 334,15	11 581 044,82
Impôt social (B)	9 115 789,00	7 849 073,00
Réintégrations (C)	16 414 450,19	14 196 502,95
Dépréciation sur actifs immobilisés		0,00
Autres dépréciations et provisions	2 499 626,28	1 617 510,78
Dotations FRBG	0,00	0,00
OPCVM	0,00	0,00
Moins-values régime long terme et exonérées	0,00	0,00
QP bénéfices sociétés de personnes ou GIE	1 481 031,00	1 310 545,00
Divers	12 433 792,91	11 268 447,17
Déductions (D)	20 595 715,70	10 758 513,24
Plus-values long terme exonérées	0,00	0,00
Reprise dépréciations et provisions	7 290 626,01	112 492,82
Dividendes	0,00	0,00
Reprise FRBG	0,00	0,00
QP pertes sociétés de personnes ou GIE	1 969 598,52	1 844 665,17
Amortissement frais acquisition	0,00	0,00
Frais de constitution	0,00	0,00
Divers	11 335 491,17	8 801 355,25
Base fiscale à taux normal (A)+(B)+(C)-(D)	26 626 857,64	22 868 107,53

6.3 IMPOT SUR LES SOCIETES

Poste 23

L'impôt sur les sociétés 2018 pour la société Socfim se décompose comme suit :

	2018	2017
Impôt exigible à taux normal	9 115 789,00	7 849 073,00
(Impôt exigible à taux réduits, suppléments d'impôts et) crédits d'impôts	0,00	0,00
TOTAL	9 115 789,00	7 849 073,00

6.4 EFFECTIF

Effectif du personnel en activité à la fin de l'exercice 2018 ventilé par catégories professionnelles :

- Mandataires sociaux	2
- Cadres	59
- Non cadres	23
- Apprenti	2
- Contrat de professionnalisation	2
- Stagiaire	0
	88

6.5 REMUNERATION

Le montant global des rémunérations allouées au titre de l'exercice 2018 aux membres des organes de Direction et de Surveillance à raison de leurs mandats s'élève à :

- 585 860,00 EUROS : rémunération
- 31 000,00 EUROS : jetons de présence

6.6 REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant global de la charge passée sur l'exercice s'élève à : 125 350,24 EUROS

6.7 UTILISATION DU CREDIT IMPOT COMPETITIVITE EMPLOI

Le C.I.C.E s'est élevé à 54 072 euros en 2017

Le CICE a permis de financer des équipements informatiques et l'accompagnement des nouvelles organisations

Le C.I.C.E 2018 est d'un montant de 67 044 €

6.8 INFORMATION COMPLEMENTAIRE

Néant.

Note 7. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Résultat de l'exercice	21 692 334,15
Report à nouveau	31 297 819,25
RESULTAT A AFFECTER.....	52 990 153,40
Réserve légale	57 958,34
Distribution de dividendes envisagées	0,00
Report à nouveau	52 932 195,06

Note 8. TABLEAU DES FILIALES

La société **SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES** a la forme d'une société en nom collectif dont l'objet est la prise de participations dans le domaine immobilier.

La société **SOCFIM INVESTISSEMENT** est une Société par Actions simplifiées qui a pour objet :

- la conclusion de toute transaction mobilière et immobilière.
- la passation de tout contrat en vue de la construction, l'amélioration et l'entretien de tous immeubles.
- la prise de participation dans toute société.

Renseignements détaillés sur chaque filiale	Informations financières			
	Capital	Capitaux propres autres que le capital et le résultat	Quote-part du capital détenue (en%)	Résultats de l'exercice
Filiales détenues à + de 50%				
SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	200,00	4 822 733,93	99,99 %	1 989 493,45
SOCFIM INVESTISSEMENTS	17 895,90	75 652,98	99,00 %	1 284,54

Renseignements globaux sur toutes les filiales	Valeur comptable des titres détenus		Montant des prêts et avances accordés	Montant des cautions et avals donnés	Montant des dividendes encaissés
	brute	nette			
SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	198,00	198,00	2 801 461,92	0,00	1 969 598,52
SOCFIM INVESTISSEMENT	158 959,62	158 959,62	2 445 925,48	0,00	0,00

Note 9. RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE

ANNEES	2018	2017	2016	2015	2014
Capital en fin d'exercice					
Capital social	46 628 600,00	46 628 600,00	46 628 600,00	46 628 600,00	46 628 600,00
Nombre d'actions	466 286,00	466 286,00	466 286,00	466 286,00	466 286,00
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	43 778 552,10	39 127 325,67	33 806 756,45	30 836 951,12	33 261 142,04
Résultat avant impôt, amortissements, dépréciations et provisions (nettes de reprises)	30 871 907,58	19 746 862,60	19 024 509,70	15 676 576,25	11 412 574,70
Impôt sur les bénéfices	9 115 789,00	7 849 073,00	7 446 199,00	5 852 116,00	4 599 477,00
Résultat après impôt, amortissements, dépréciations et provisions	21 692 334,15	11 581 044,82	10 985 973,09	9 888 628,08	6 868 256,74
Résultat distribué		5 595 432,00	5 129 146,00	0,00	0,00
Résultat par action					
Résultat avant impôt, amortissements, dépréciations et provisions	66,21	42,35	40,80	33,62	24,48
Résultat après impôt, amortissements, dépréciations et provisions	46,52	24,84	23,56	21,21	14,73
Dividende versé à chaque action		12,00	11,00	0,00	0,00
Personnel					
Effectif	88	81	81	82	75
Montant de la masse salariale	5 142 052,70	4 997 407,00	4 957 899,00	4 744 715,00	4 461 278,00
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	24 632,00	37 604,00	30 890,00	30 953,00	18 812,00

IV. — Affectation du résultat.

L'Assemblée Générale constate que le bénéfice distribuable de l'exercice 2018 s'établit comme suit :

Résultat de l'exercice	21 692 334,15 €
Report à nouveau (antérieur)	31 297 819,25 €
Soit un résultat total à affecter	52 990 153,40 €

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice, augmenté du report à nouveau antérieur, comme suit :

Dotation à la réserve légale	57 958,34 €
Report à nouveau	52 932 195,06 €

L'assemblée générale prend acte de ce qu'il n'est procédé à aucune distribution de dividendes et que les sommes distribuées à titre de dividendes au titre des trois précédents exercices, ont été les suivantes :

	Dividendes	Dividendes non éligibles à l'abattement de 40 % ou au prélèvement libératoire de 19 %	Dividendes éligibles à l'abattement de 40 % ou au prélèvement libératoire de 19 %
Exercice clos le 31.12.2017	12 € par action	5 595 432 €	0 €
Exercice clos le 31.12.2016	11 € par action	5 129 146 €	66 €
Exercice clos le 31.12.2015	0 € par action	0 €	0 €

V. — Extrait du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SOCFIM S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018 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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

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 des commissaires 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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 points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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.

Risque identifié

La SOCFIM constitue des dépréciations et des provisions pour couvrir les risques de pertes résultant de l'incapacité de ses clients à faire face à leurs engagements financiers ou au risque de non achèvement d'un bien immobilier. Ces dépréciations et provisions sont enregistrées au titre des pertes attendues sur les encours en défaut (encours douteux ou statut 3) ainsi que sur les encours identifiés comme sensibles ou dégradés (encours non douteux ou statut 2).

Au 31 décembre 2018, conformément aux instructions du Groupe BPCE, la SOCFIM a souhaité faire converger ses modalités d'estimation des dépréciations et provisions pour ces deux catégories d'encours avec les calculs de pertes attendues qui sont désormais réalisés selon la norme IFRS 9 entrée en vigueur à l'ouverture de l'exercice. L'impact de cette convergence a été traité comme un changement d'estimation dans les comptes sociaux de la SOCFIM.

Le provisionnement sur base individuelle est estimé au cas par cas en tenant compte de la probabilité de défaillance de la contrepartie (fonction notamment de la situation financière de l'opérateur) et des récupérations possibles (valeur actuelle des garanties reçues).

L'évaluation des provisions requiert l'exercice de jugement pour la classification des expositions (statut 2 ou 3) ou pour la détermination des flux futurs recouvrables et des délais de recouvrement.

Nous avons considéré que les dépréciations et les provisions sur crédits présentaient un point clé de notre audit compte tenu de l'importance relative des financements et des engagements donnés aux professionnels de l'immobilier ainsi qu'à la complexité de l'estimation des probabilités de défaut et des flux prévisionnels recouvrables y compris la valeur des garanties associées.

Les opérations avec la clientèle s'élèvent à 1 201,4 M€ dont 33,6 M€ d'encours douteux, les dépréciations sur base individuelle s'élèvent à 12,9 M€ sur ces créances.

Les engagements de garanties données à la clientèle s'élèvent à 1 339,5 M€ dont 2,96 M€ d'engagements douteux, les provisions sur base individuelle s'élèvent à 2,7 M€ sur ces engagements.

La provision sur encours non douteux IFRS 9 (S2) s'élève à 1,9 M€ à la suite des changements provoqués par la norme IFRS 9.

Pour plus de détails sur les principes comptables et les expositions, se référer aux notes 1.3 (Evènement significatif) et 2.3.3 (Principes comptables), 3.2 (Opérations avec la clientèle), 3.6 (Dépréciations constituées à la clôture de l'exercice), 5.6 (Coût du risque), 4.1 et 4.3 (engagements donnés et autres engagements de hors-bilan).

Approche d'audit

Nous avons examiné le dispositif mis en place par la direction des risques pour catégoriser les créances (statut 2 ou 3) et évaluer le montant des pertes attendues sur créances en statut 2 et 3.

Nous avons testé les contrôles mis en œuvre par la direction pour l'identification des encours en statut 2 ou 3 et l'évaluation des espoirs de recouvrement et des dépréciations. Nous avons pris connaissance également des principales conclusions des comités spécialisés en charge du suivi des engagements inscrits au bilan ou hors-bilan sensibles ou dépréciés.

S'agissant des dépréciations sur encours non douteux (statut 2) :

- nous avons examiné les méthodologies retenues pour déterminer les différents paramètres et modèles de calcul des pertes attendues et leur conformité aux normes comptables en vigueur : en particulier, nous avons revu du modèle de calibrage du paramètre de LGD spécifique aux encours de crédit de votre établissement ;
- nous avons examiné les modalités d'identification de la dégradation significative du risque de crédit (« SICR ») ;
- nous avons testé les contrôles de déversement des données servant au calcul des pertes attendues, les rapprochements entre les bases servant à ces calculs la comptabilité ;
- nous avons pris connaissance des travaux de contrôles généraux des applicatifs dévolus au sein du Groupe BPCE ainsi que des travaux des recalculs indépendants de pertes attendues sur base d'échantillon.

Compte tenu de l'organisation du groupe BPCE, certains des travaux ci-dessus ont été menés avec le support du collège des commissaires aux comptes de BPCE.

Pour les dépréciations sur encours douteux (statut 3), nous avons examiné les modalités de mise à jour des valeurs recouvrables ou de réévaluation de la valeur des gages pour les dossiers provisionnés sur base individuelle.

Nous nous sommes également assurés du caractère approprié des informations présentées dans les notes annexes.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires, à l'exception du point ci-dessous :

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : le rapport de gestion n'inclut pas toutes les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs prévus par cet article.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance de la société SOCFIM S.A. sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du Code de commerce.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux prévues par les dispositions de l'article L.225-37-3 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise. En conséquence, nous ne pouvons attester de l'existence dans ce rapport des informations requises ni de l'exactitude et de la sincérité des informations sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société SOCFIM S.A. par l'assemblée générale du 28 avril 2017 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 31 mai 2005 pour le cabinet KPMG S.A.

Au 31 décembre 2018, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 2^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG S.A. dans la 14^{ème} année.

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.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

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.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 14 mai 2019
KPMG S.A.
Marie-Christine Jolys
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2019
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit
Associé

VI. — Attestation des commissaires aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L. 225-115 4° du Code de commerce relatif au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en application de l'article L. 225-115 4° du Code de commerce, nous avons établi la présente attestation sur les informations relatives au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, figurant dans le document ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de votre Président du Directoire. Il nous appartient d'attester ces informations.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué un audit des comptes annuels de votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté à effectuer les rapprochements nécessaires entre le montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées et la comptabilité dont il est issu et vérifier qu'il concorde avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées figurant dans le document joint et s'élevant à 1 015 753 euros avec la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées au sens de l'article L. 225-115 4° du Code de commerce.

Elle est établie à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisée, diffusée ou citée à d'autres fins.

Paris La Défense, le 14 mai 2019
KPMG S.A.
Marie-Christine Jolys
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2019
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit
Associé

VII. — Rapport de gestion.

Le rapport de gestion est tenu à la disposition du public au siège social et administratif : 10, boulevard de Grenelle, 75015 Paris.