

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

SOGEFIMUR

Société Anonyme au capital de 71.775.000 Euros
Siège social : 29 boulevard Haussmann - 75009 Paris
339 993 214 R.C.S. Paris
(la « Société »)

Comptes annuels 2024.
I. — Bilan et Hors-bilan.
(En Euros)

Actif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Caisse et banques centrales		0,00	0,00
Créances sur les établissements de crédit	A1	357 292 188,13	261 124 323,11
Banques		290 411 677,67	198 795 820,38
Garanties sur contrats de crédit-bail		0,00	0,00
Partenaires financiers		7 017 834,12	2 589 527,47
Comptes et prêts à terme		58 800 000,00	58 800 000,00
Produits rattachés		1 062 676,34	938 975,26
Créances sur la clientèle		0,00	0,00
Titres		0,00	0,00
Operations de crédit-bail	A2	1 971 306 077,56	2 017 228 507,78
.Immobilisations louées	A2	1 749 266 648,35	1 821 728 660,74
Immobilisations brutes		3 348 146 146,23	3 431 530 417,23
- Amortissements et provisions spéciales		-1 584 190 055,02	-1 601 111 255,70
- Provisions pour dépréciation		-14 689 442,86	-8 690 500,79
Participations dans des SCI		0,00	0,00
Avances et provisions aux SCI		0,00	0,00
.Immobilisations temporairement non louées	A2	5 259 009,39	3 672 349,47
Immobilisations brutes		18 620 823,06	14 513 740,02
- Amortissements et provisions spéciales		-12 639 166,08	-10 415 591,16
- Provisions pour dépréciation		-722 647,59	-425 799,39
.Immobilisations en cours	A2	142 381 266,29	116 917 814,99
.Créances rattachées	A2	74 399 153,53	74 909 682,58
Créances ordinaires		8 397 466,34	8 486 721,56
Créances à terme		35 341 160,77	40 083 177,76
Créances ordinaires douteuses		44 597 070,32	42 601 860,18
- Provisions pour dépréciation		-24 098 934,58	-22 923 773,51
Créances à terme douteuses		3 502 581,66	3 550 192,73
- Provisions pour dépréciation		-66 552,08	-32 990,69
Interventions en SCI		0,00	0,00
Produits à recevoir		6 726 361,10	3 144 494,55
Autres actifs	A3	12 489 205,29	10 937 009,47
Dépôts versés		518 753,63	560 928,15
T.V.A.		2 135 081,04	1 023 565,70
Autres impôts et taxes		139 215,84	192 276,69
Divers		9 696 154,78	9 160 238,93
Comptes de régularisation	A4	3 896 427,21	4 789 155,57
Charges comptabilisées d'avance		3 414 366,99	4 060 604,50
Produits à recevoir		482 060,22	728 551,07
Impôts différés		0,00	0,00
Total actif		2 344 983 898,19	2 294 078 995,93

Passif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Dettes envers les établissements de crédit	P1	2 008 217 238,89	1 965 221 586,82
Comptes ordinaires		196 032 195,88	112 423 916,45
Partenaires financiers		8 300 369,52	7 400 702,45
Comptes et emprunts à terme		1 797 905 583,61	1 838 580 534,42
Dettes rattachées		5 979 089,88	6 816 433,50
Comptes créditeurs de la clientèle	P2	110 991 196,60	109 739 292,85
Comptes ordinaires		307 446,67	264 921,26
Comptes à terme		110 683 749,93	109 474 371,59
Dettes représentées par un titre	P3	5 000 000,00	5 000 000,00
Titres de créances négociables		5 000 000,00	5 000 000,00
Autres passif	P4	29 098 634,97	32 169 430,46
Dépôts de garantie		1 035 954,71	1 288 053,55
T.V.A		9 759 004,88	10 320 681,00
Autres impôts et taxes		3 666 685,59	4 954 706,57
Fournisseurs travaux immobiliers		11 810 861,09	12 461 162,22
Fournisseurs autres		346 542,55	351 710,68
Acomptes reçus et appels sur garanties		0,00	0,00
Divers		2 479 586,15	2 793 116,44
Comptes de régularisation	P5	31 422 013,87	27 924 128,72
Produits constatés d'avance sur crédit-bail		10 980 146,93	11 224 514,07
Produits constatés d'avance autres		12 490 661,19	11 873 515,68
Charges à payer		7 177 868,29	4 197 122,16
Impôts différés		528 323,71	628 516,81
Autres		245 013,75	460,00
Provisions pour risques et charges	P6	417 456,31	1 051 744,51
Autres risques et litiges		417 456,31	1 051 744,51
Subventions et aides fiscales reçues	P7	2 792 013,41	3 550 472,76
Subventions et aides fiscales reçues		12 258 064,59	13 617 505,79
- Réintégrations au compte de résultat		-9 466 051,18	-10 067 033,03
Fonds pour risques bancaires généraux		0,00	0,00
Capital	P8	71 775 000,00	71 775 000,00
Primes d'émission	P8	26 059 477,26	26 059 477,26
Réserves	P8	51 587 862,55	39 227 523,00
Réserve légale		6 203 476,98	5 585 460,00
Réserve générale		0,00	0,00
Autres réserves		45 384 385,57	33 642 063,00
Report à nouveau	P8	0,00	0,00
Résultat en instance d'affectation		0,00	0,00
Résultat de l'exercice	P8	7 623 004,33	12 360 339,55
Total passif		2 344 983 898,19	2 294 078 995,93

Hors-bilan	Note	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés :			
Ouvertures de crédits confirmés	HB1	186 585 153,65	152 753 098,07
Crédit-bail		184 669 399,39	151 901 391,99
Crédit-bail, douteux		1 915 754,26	851 706,08
Prêts		0,00	0,00
Opérations de couverture	HB2	5 092 651,84	6 252 355,55
Swaps de taux		5 092 651,84	6 252 355,55
Autres engagements donnés	HB3	41 149 054,64	220 020 650,91
Total des engagements donnés		232 826 860,13	379 026 104,53
Engagements reçus :			
Accords de refinancement	HB4	127 302 110,00	83 624 328,00
Etablissements de crédit		127 302 110,00	83 624 328,00
Clientèle		0,00	0,00
Garanties pour crédits distribués à la clientèle	HB5	8 552 934,64	11 175 834,66
Garanties reçues du groupe		1 409 344,16	1 870 219,58
Autres garanties		7 143 590,48	9 305 615,08
Opérations de couverture	HB2	5 092 651,84	6 252 355,55
Swaps de taux		5 092 651,84	6 252 355,55
Total des engagements reçus		140 947 696,48	101 052 518,21

II. — Compte de résultat (1ère partie)

		Notes	31/12/2024	31/12/2023
1	Intérêts et produits assimilés	R1	10 963 406,10	4 947 002,45
	Opérations avec les établissements de crédit		10 947 117,55	4 933 266,20
	Opérations avec la clientèle		16 288,55	13 736,25
2	Intérêts et charges assimilés	R2	-46 911 301,66	-37 890 577,28
	Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts		-43 157 505,86	-34 614 560,56
	Opérations avec les établissements de crédit - Commissions		0,00	0,00
	Opérations avec les établissements de crédit - Garanties		-64 287,30	-93 030,91
	Opérations avec les établissements de crédit - Commissions d'apport		-532 301,60	-586 094,45
	Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions		-17 718,86	-33 888,13
	Opérations avec la clientèle		-2 944 919,62	-2 398 074,93
	Charges sur opérations sur titres		-194 568,42	-164 928,30
3	Produits sur opérations de crédit-bail	R3	287 408 886,36	293 428 236,08
	Loyers et assimilés		283 898 994,83	286 918 134,47
	Subventions		703 508,16	1 007 394,09
	Indemnités de résiliation		297 874,97	44 252,35
	Autres produits		1 115 265,10	2 846 299,65
	Résultat des SCI		0,00	-26 933,07
	Plus-values de cession		1 393 243,30	2 639 088,59
	Résultat de cession		0,00	0,00
4	Charges sur opérations de crédit-bail	R4	-223 181 232,11	-230 485 353,50
	Dotation aux amortissements		-203 752 505,68	-210 349 156,58
	Dotation et reprise sur provisions spéciales		-18 395 866,78	-18 712 035,86
	Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		-1 017 984,13	-1 402 216,24
	Moins-values de cession		-0,75	-19 813,87
	Autres charges		-14 874,77	-2 130,95

5	Produits sur opérations de location simple		0,00	0,00
6	Charges sur opérations de location simple		0,00	0,00
7	Revenus des titres à revenu variable		0,00	0,00
8	Commissions (produits)	R5	2 055 059,46	1 546 193,91
	Commissions d'arrangement et assimilées		2 055 059,46	1 546 193,91
9	Commissions (charges)	R6	-1 344 631,77	-1 182 319,62
	Commissions de gestion		-1 344 631,77	-1 182 319,62
10	Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		0,00	0,00
11	Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		0,00	0,00
12	Autres produits d'exploitation bancaire		0,00	0,00
13	Autres charges d'exploitation bancaire		0,00	0,00
14	PRODUIT NET BANCAIRE		28 990 186,38	30 363 182,04

Compte de résultat (2ème partie)

15	Charges générales d'exploitation	R7	-8 419 321,97	-11 035 358,13
	Impôts et taxes		-676 693,00	-2 163 037,52
	Rémunérations d'intermédiaires		-135 393,40	-1 572 941,52
	Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		-7 390 474,92	-7 080 947,46
	Autres services extérieurs		-216 760,65	-218 431,63
	Charges d'exploitation refacturées		0,00	0,00
16	Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations		0,00	-452,32
17	RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION		20 570 864,41	19 327 371,59
18	Coût du risque	R8	-9 384 556,34	-2 069 739,59
	Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail		-3 723 054,27	1 144 845,66
	Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		-6 295 790,27	-2 980 979,74
	Autres risques et litiges		634 288,20	-233 605,51
19	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		11 186 308,07	17 257 632,00
20	Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0,00	0,00
21	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT		11 186 308,07	17 257 632,00
22	Résultat exceptionnel		-1 164,84	-2 711,25
	Charges et produits exceptionnels		-1 164,84	-2 711,25
23	Impôt sur les bénéfices	R9	-3 562 138,90	-4 894 581,20
	Impôt sur les sociétés		-3 662 332,00	-4 950 922,00
	Impôt différé		100 193,10	56 340,80
24	Dotations/reprise de provisions réglementées		0,00	0,00
25	RÉSULTAT NET		7 623 004,33	12 360 339,55
	Tableau présenté en euros. Les montants positifs correspondent à des produits, les montants négatifs représentent des charges			

III. — Annexe aux comptes individuels 2024 SOGEFIMUR

Principes, règles et méthodes comptables.

Principes comptables et méthodes d'évaluation. — Les comptes annuels de la S.A SOGEFIMUR sont établis conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement N° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire.

Les comptes sont établis dans le respect des règles de prudence et de permanence des méthodes.

Selon l'importance des postes concernés, les commentaires de l'annexe peuvent être exprimés en euros, en milliers (KEUR) ou en millions d'euros (MEUR).

Le total du bilan composant ces comptes annuels est de 2 344 983 898.19 euros avant répartition.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 28 990 186.38 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 7 623 004.33 euros.

Créances et dettes. — Conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 sur le risque de crédit, les encours porteurs d'un risque de crédit avéré sont déclassés en encours douteux.

Pour le crédit-bail immobilier, le risque de crédit avéré correspond à l'une des situations suivantes :

- Existence d'impayés d'au moins 3 mois ;
- Situation financière de la contrepartie dégradée, avec risque de non-recouvrement, indépendamment de l'existence de tout impayé ;
- Existence de procédures contentieuses.

Les créances dont le recouvrement, dans des délais raisonnables, apparaît incertain font l'objet de dépréciations pour pertes avérées couvrant l'ensemble des pertes provisionnelles. Ces dépréciations pour créances douteuses sont déterminées dossier par dossier, en tenant compte de la valeur des garanties reçues.

Opérations de crédit-bail. — Conformément aux dispositions de l'instruction du 5 juillet 2000 et à la suite de l'option effectuée par SOGEFIMUR pour les contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2000, la durée d'amortissement des immobilisations se rapportant à ces contrats, est égale à la durée du contrat de crédit-bail. Le point de départ de l'amortissement est constitué par la date de conclusion du contrat. Toutefois, le point de départ de l'amortissement correspond à la date d'acquisition ou de réception des immeubles lorsque cette date est postérieure à la date de conclusion du contrat de crédit-bail.

Le montant de la dotation aux amortissements de chaque exercice est égal à la fraction du loyer acquise au titre de cet exercice qui correspond à l'amortissement du capital engagé pour acquérir les éléments amortissables donnés en location dans le cadre du contrat de crédit-bail.

Les immobilisations temporairement non louées sont valorisées à la VNC à la date du passage en ITNL ou à la valeur vénale si cette dernière est inférieure à la VNC par le biais d'une provision.

Pour les contrats présentant un risque de crédit ou de non levée d'option et présentant une valeur nette comptable supérieure à la valeur vénale des immobilisations louées, des dépréciations d'actifs immobilisés sont constituées afin de prendre en compte les évolutions du marché. Les dépréciations sont déterminées en fonction d'une évaluation ligne à ligne des immeubles, sur la base d'une valeur de marché.

La valeur vénale des ITNL est établie sur la base de valorisation interne ou, le cas échéant, sur la base d'un rapport d'un expert indépendant.

Les facteurs de risque climatique ont été pris en compte lors de la détermination des estimations comptables. Aucun impact significatif n'a été identifié au 31 décembre 2024.

Dérogations aux principes généraux. — Selon l'avis du Comité d'urgence du CNC du 4 octobre 2006, SOGEFIMUR est exclue de l'application du règlement 2002-10 remplacé successivement par le 2014-03 du Comité de réglementation comptable et le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs. En conséquence, SOGEFIMUR n'a pas appliqué l'approche par composant et n'a procédé à aucun changement de méthode concernant les modes ou les plans d'amortissement en 2024.

Selon les dispositions du règlement 2014-03 du Comité de la réglementation comptable modifié par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, aucune provision au titre des dépenses de remplacement des actifs n'a été ainsi constituée. Il en est de même pour la provision pour grosse réparation, du fait de notre activité de crédit-bail immobilier, ces réparations nécessaires énoncées par l'article 606 du Code Civil sont prévues contractuellement et sont à la charge du crédit preneur.

Changements de méthodes comptables et comparabilité des comptes. — Aucun changement de méthodes comptables n'est intervenu au cours de l'exercice 2024.

Faits marquants.

Aucun nouveau fait marquant n'est à signaler au titre de l'exercice 2024.

Evènements postérieurs à la clôture.

Contexte.

Le marché immobilier et plus particulièrement de l'investissement a été faible en 2024 mais cela s'améliore légèrement avec des taux qui semblent se stabiliser et les valorisations d'actifs également à l'exception des bureaux.

L'instabilité politique mondiale pourrait toutefois avoir des répercussions sur les taux en 2025.

Il n'y a pas d'autres événements postérieurs à la clôture pouvant impacter les comptes au 31 décembre 2024.

Notes sur le bilan.**Informations sur l'actif****Note A1. Créances sur les établissements de crédit.**

Ce poste est essentiellement composé de :

- Un solde bancaire, abritant l'activité Crédit-Bail pour 290 412 KEUR,
- Une créance de SOGEFIMUR sur ses confrères pour les opérations en pool pour 7 018 KEUR,
- Un prêt à terme de SOGEFIMUR à SOCIETE GENERALE pour 58 800 KEUR. Conformément aux directives de SOCIETE GENERALE, sa maison mère, SOGEFIMUR a placé, en août 2002, un montant équivalent à ses fonds propres de 58 800 KEUR sur 10 ans avec tacite reconduction auprès de SOCIETE GENERALE,
- Des produits rattachés aux intérêts à percevoir sur le prêt à terme pour 348 KEUR,
- Des produits rattachés aux intérêts à percevoir sur le compte à vue pour 715 KEUR.

— Ventilation des créances selon la durée résiduelle :

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Opérations à vue	290 412				290 412
Partenaires financiers	7 018				7 018
Comptes et prêts à terme		5 880	23 520	29 400	58 800
Produits rattachés	715	348			1 063
Total	298 145	6 228	23 520	29 400	357 293

Note A2. Opérations de crédit-bail. — Ce poste du bilan est composé des biens loués en crédit-bail, nets d'amortissements et de provisions.

— Immobilisations brutes :

Le poste Immobilisations en cours enregistre les décaissements réalisés pour les immeubles en cours de construction.

	Immobilisations en crédit-bail	Immobilisations non louées	Immobilisations En cours
Valeurs brutes en début d'exercice	3 431 530	14 514	116 918
Acquisitions et transferts	179 559	5 333	197 494
Cessions et transferts	-262 943	-1 226	-172 031
Valeurs brutes en fin d'exercice	3 348 146	18 621	142 381

— Participations et avances dans les SCI : SOGEFIMUR ne détient plus de participations dans ses livres au 31 décembre 2024.

— Amortissements et provisions sur immobilisations : Les dotations aux amortissements et provisions ainsi que les reprises sont comptabilisées dans la rubrique « Charges sur opérations de Crédit-bail et Produits sur opérations de Crédit-bail ».

	Immobilisations en crédit-bail	Immobilisations non louées
Amortissements et provisions en début de l'exercice	1 609 802	10 841
Dotations de l'exercice et transferts	221 401	3 580
Dotations pour dépréciation d'actifs de l'exercice et transfert	8 948	108
Reprises de l'exercice	-238 322	-1 023
Reprises pour dépréciation d'actifs de l'exercice et transfert	-2 949	-144
Amortissements et provisions en fin d'exercice	1 598 880	13 362

— Créances rattachées :

	2024	2023
Créances ordinaires	8 398	8 487
Créances à terme	35 341	40 083
- Moratoires	122	89
- Créances report covid	35 219	39 994
Créances ordinaires douteuses nettes de provisions	20 498	19 678
- Créances douteuses	20 498	19 678
Créances à terme douteuses nettes de provisions	3 436	3 517
- Moratoires	96	228
- Créances report covid	3 340	3 289
Produits à recevoir	6 726	3 144
- Loyers	5 322	2 182
- Pré loyers	1 400	962
- Autres	4	0
Total	74 399	74 909

Les créances sont présentées à l'actif toutes taxes comprises et pour leur montant net de dépréciation.

Note A3. Autres actifs.

Ce poste regroupe essentiellement :

- La rubrique « TVA » pour 2 135 KEUR correspondant :
 - o A la TVA en attente d'exigibilité pour 1 221 KEUR ;
 - o A un crédit de TVA pour 914 KEUR.
- La rubrique « Divers » pour 9 696 KEUR comprenant principalement :
 - o La quote-part d'impayés revenant aux partenaires dans les dossiers en indivision pour 9 017 KEUR
 - o Des subventions à recevoir pour 196 KEUR.

Note A4. Comptes de régularisation. — Figurent dans ce poste, les charges comptabilisées d'avance, essentiellement constituées des commissions d'apport payées d'avance.

Informations sur le passif

Note P1. Dettes envers les établissements de crédit.

Ce poste comprend notamment :

- Un solde bancaire pour un montant de 196 032 KEUR,
- Les dettes envers les partenaires dans les opérations en pool pour un montant 8 300 KEUR,
- Les emprunts à terme pour 1 797 906 KEUR souscrits auprès de SOCIETE GENERALE, pour assurer le financement des immobilisations,
- Les dettes rattachées sur le compte emprunts à terme pour 5 459 KEUR,
- Les dettes rattachées sur le compte ordinaire pour 520 KEUR.

La durée résiduelle des dettes envers les établissements de crédit se présente selon la répartition suivante :

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Opérations à vue	196 032				196 032
Partenaires financiers	8 300				8 300
Intérêts courus à payer	5 459				5 459
Emprunts à terme	57 943	173 536	685 728	880 699	1 797 906
Total	267 734	173 536	685 728	880 699	2 007 697

Note P2. Comptes créditeurs de la clientèle. — Pour certaines opérations de crédit-bail, le crédit-preneur participe au financement de l'investissement sous-forme d'avances. Ces avances-preneurs constituent l'essentiel du poste Comptes à terme et se montent à 110 684 KEUR.

La durée résiduelle des dettes sur la clientèle se présente selon la répartition suivante :

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes crédit preneurs	4 546	10 767	40 789	54 582	110 684
Total	4 546	10 767	40 789	54 582	110 684

Note P3. Dettes représentées par un titre. — Ce poste est constitué d'une ligne de titres de créances négociables (TCN) pour un montant de 5 000 KEUR émise en novembre 2024 pour une durée de 6 mois.

Note P4. Autres passifs.

Ce poste est composé :

- Dépôts de garantie reçus dans le cadre d'opérations de CBI pour 1 036 KEUR,
- La TVA facturée non encore exigible pour 9 759 KEUR,
- Dettes d'impôts et taxes au titre de l'impôt société de l'exercice pour 3 667 KEUR,
- Comptes fournisseurs pour 11 811 KEUR au titre des immobilisations,
- Comptes fournisseurs pour 347 KEUR au titre des biens et services.
- La rubrique « Divers » pour 2 480 KEUR qui comprend principalement :
 - Les consignations de fonds sur levées d'option pour 638 KEUR,
 - Les encaissements et décaissements non affectés pour 1 567 KEUR.

Note P5. Comptes de régularisation.

Ce poste comprend principalement :

- Les loyers de crédit-bail facturés d'avance pour 10 980 KEUR,
- Les autres produits constatés d'avance pour 12 491 EUR,
- Les charges à payer d'un montant de 7 178 KEUR sur :
 - La couverture des impayés sur les contrats résiliés vendus pour 1 104 KEUR,
 - La commission de gestion SGFI pour 2 354 KEUR,
 - Les impôts et taxes d'exploitation de l'année pour 606 KEUR,
 - Les charges à payer sur sinistres pour 2 927 KEUR.

Note P6. Provisions pour risques et charges. — Le stock de provisions pour risques et charges est constitué principalement des provisions pour risque clientèle pour 177 KEUR destinées à couvrir un risque de rétrocession d'index négatifs, d'une provision pour risque sur impayés pour 31 KEUR et d'une provision pour litige client pour 210 KEUR.

Nature provision	Solde au 1er janvier 2024	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Solde au 31 décembre 2024
Provision pour risque	763	0		555	208
Provision pour litige Client	289	0		79	210

Note P7. Subventions et aides fiscales reçues. — SOGEFIMUR peut percevoir des subventions d'investissement pour certaines opérations de crédit-bail. Ces subventions font l'objet d'une rétrocession au preneur, sous forme de diminution de loyer, qui est étalée sur la durée du contrat.

Les subventions d'investissement ont enregistré au cours de l'exercice, les variations suivantes :

Subventions nettes en début d'exercice	3 550
Subventions obtenues au cours de l'exercice	83
Diminution subventions	-138
Reprise subventions	-703
Subventions nettes en fin d'exercice	2 792

Note P8. Capitaux propres. — Le résultat 2023 a été affecté aux réserves conformément à la décision de l'AGO du 28 Mai 2024.

(En milliers d'Euros)	Montant au 1er janvier 2024	Augmentation	Diminution	Montant au 31 décembre 2024
Capital	71 775	0	0	71 775
Réserves	39 228	12 360	0	51 588
Réserve légale	5 585	618	0	6 203
Autres réserves	33 642	11 742	0	45 384
Report à nouveau	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	12 360	7 623	12 360	7 623

Actionnariat.

Le capital social de 71 775 000 euros, entièrement libéré, est composé de 7 975 000 actions.

Informations sur le hors bilan.

Note HB1. Engagements donnés reçus. — Les engagements de financement de crédit-bail, nets des décaissements déjà effectués, s'établissent à 186 585 KEUR.

Le notionnel des engagements sur couvertures de taux souscrits auprès de SOCIETE GENERALE pour les contrats de crédit-bail s'établit à 5 093 KEUR en 2024.

Une convention cadre de garantie financière intra-groupe a été signée le 11 décembre 2015 entre SOGEFIMUR et SOCIETE GENERALE aux termes de laquelle, SOGEFIMUR apporte certaines de ses créances de crédit-bail en garantie à SOCIETE GENERALE. La garantie apportée représente un montant de 41 149 KEUR au 31 décembre 2024.

Les engagements de refinancement liés aux contrats de crédit-bail s'établissent à 127 302 KEUR (garantie reçue de SOCIETE GENERALE sur l'encours de prêt).

Les engagements reçus pour garantir les opérations de crédit-bail représentent 8 553 KEUR d'encours (dont 1 409 KEUR pour le groupe SG (BFCOI)).

Informations sur les postes du compte de résultat

Note R1. Intérêts et produits assimilés. — Ce poste enregistre notamment les intérêts et assimilés reçus de SOCIETE GENERALE pour 10 947 KEUR comprenant :

- Les revenus sur le prêt de 58 800 KEUR au titre du remplacement des fonds propres pour un montant d'intérêts de 1 025 KEUR.
- Les produits d'intérêts sur compte bancaire créditeur pour 9 558 KEUR.

Note R2. Intérêts et charges assimilés.

Ce poste est constitué principalement par :

- Les charges d'intérêts et assimilés versées à SOCIETE GENERALE pour un montant global de 43 158 KEUR :
 - Charges d'intérêts des comptes et emprunts pour 35 872 KEUR
 - Charges d'intérêts du compte bancaire débiteur pour 7 285 KEUR
- Les commissions de garantie versées pour un montant de 64 KEUR
- La charge d'intérêts versée à la clientèle pour 2 945 KEUR dont 2 912 KEUR sur avances preneurs.

Note R3. Produits sur opérations de crédit-bail. — Les loyers et assimilés représentent la part la plus importante du poste avec 283 899 KEUR.

Les autres rubriques sont constituées principalement par :

- Les produits de subventions d'un montant de 704 KEUR
- Les « Autres produits » pour un montant de 1 115 KEUR correspondant principalement à la rémunération au titre de la contribution de SOGEFIMUR au TLTRO souscrit par le groupe pour 480 KEUR, aux intérêts de retard pour 144 KEUR et au coût de portage lié aux échéances reportées COVID pour 323 KEUR
- Les plus-values sur levées d'option de crédit-bail, y compris sur les immeubles qui étaient temporairement non loués, pour 1 393 KEUR.

Note R4. Charges sur opérations de crédit-bail.

Ce poste enregistre principalement :

- Les dotations aux amortissements pour 203 753 KEUR, complétées par les dotations aux provisions spéciales pour 18 396 KEUR
- SOGEFIMUR ayant opté pour le régime dérogatoire d'amortissement financier, le montant des dotations aux amortissements et aux provisions spéciales est égal à la composante « capital » du loyer facturé aux preneurs
- Les charges d'immeubles sur immeubles temporairement non loués pour 1 018 KEUR

Note R5. Commissions (produits). — Ce poste est composé des produits facturés sur les actes de gestion courante sur les opérations crédit-bail pour 1 027 KEUR, des commissions acquises lors des montages des contrats de crédit-bail pour 1 028 KEUR.

Note R6. Commissions (charges). — Ce poste enregistre la commission de gestion supportée pour la prestation du réseau SOCIETE GENERALE pour 1 345 KEUR.

Note R7. Charges générales d'exploitation. — Les charges générales d'exploitation sont composées principalement par :

- Des impôts et taxes pour 677 KEUR dont :
 - La C3S et la CVAE pour 608 KEUR
- La commission de gestion SGFI pour la mise à disposition des moyens d'exploitation pour 7 484 KEUR.

Note R8. Coût du risque. — Le coût du risque se décompose de la manière suivante :

- Reprise pour risque clientèle sur index négatifs pour 176 KEUR
- Reprise provision pour risques et charges pour 379 KEUR
- Dotation pour dépréciation des créances impayées pour 3 723 KEUR
- Dotation pour dépréciation des immobilisations pour 6 296 KEUR.

Note R9. Impôt sur les bénéfices. — Le bénéfice comptable avant impôts de l'exercice 2024 se monte à 11 285 336 euros et le résultat fiscal est de 14 181 343 euros.

	2024
Impôt 25 %	3 545 336
Contribution sociale 3,3%	116 996
Total	3 662 332

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture. — Aucun événement significatif susceptible de remettre en cause la situation au 31 décembre 2024 n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

Groupe. — La société mère de SOGEFIMUR est la SOCIETE GENERALE dont le siège social est situé au 29 Boulevard Haussmann, Paris 9ème ; SOGEFIMUR est consolidée dans les comptes du groupe SOCIETE GENERALE selon la méthode de l'intégration globale.

Postes concernant les entreprises liées

Postes concernés	Montants
Actif	
Comptes ordinaires	290 412
Comptes et prêts à terme	58 800
Produits rattachés	348
Intérêts à recevoir sur compte à vue	715
Charges d'avance	56
Produits à recevoir	23
Passif	
Comptes ordinaires	196 032
Intérêts courus sur opérations à terme	5 459
Intérêts courus sur opérations à vue	520
Opérations à terme	1 797 906
Titres de créances négociables	5 000
Autres passifs	951
Comptes de régularisation	2 360
Hors-bilan	
Engagement de financement donnés de couverture sur taux	5 093
Engagement de garanties donnés	41 149
Engagement de financement reçu	127 302
Engagement de garanties reçues	1 409

Effectif et rémunération des organes d'administration et de direction
SOGEFIMUR n'a pas de personnel.

Par ailleurs, SOGEFIMUR ne supporte aucun coût direct au titre des mandataires sociaux exerçant des fonctions de salariés au sein du groupe SOCIETE GENERALE.

Transactions avec les parties liées. — SOGEFIMUR n'a pas conclu de transactions à des conditions hors marché avec des parties liées.

Jetons de présence. — Aucun jeton de présence rétribuant les administrateurs n'a été enregistré au cours de l'exercice 2024.

Honoraires des Commissaires aux comptes. — Les comptes sont audités par les Cabinets RSM Paris et KPMG SA. Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 119 205 euros. Ils concernent la mission dans le cadre du contrôle légal des comptes et sont répartis de la manière suivante :

Cabinet RSM Paris :
— Mission relative à l'audit légal : 70 000 euros

KPMG SA :
— Mission relative à l'audit légal : 49 205 euros

Renseignements concernant les filiales et participations. — SOGEFIMUR ne détient plus de participations dans ses livres au 31 décembre 2024.
Le rapport de gestion de la SA SOGEFIMUR est disponible sur simple demande faite par écrit au siège social de la Société.

IV. — Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 27 mai 2025.

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-sept mai, à onze heures, les Actionnaires (les « Actionnaires ») de la Société se sont réunis en Assemblée générale ordinaire annuelle, au siège social, sur convocation du Conseil d'administration (le « **Conseil d'administration** ») faite conformément à la loi et aux statuts.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Chaque Actionnaire a été convoqué par lettre simple adressée le 9 mai 2025.

Société Générale, représentée par Madame Chloé LACAZE, mandataire dûment habilitée, Actionnaire présent et acceptant, disposant tant par lui-même que comme mandataire du plus grand nombre de voix, est appelé comme scrutateur.

KPMG S.A. et RSM PARIS, Commissaires aux comptes régulièrement convoqués, sont absents et excusés.

Monsieur Éric GROVEN préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration (le « Président »).

Enfin, Madame Julie SIMON assure le secrétariat de la séance.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- La feuille de présence à l'Assemblée à laquelle sont annexés, le cas échéant, les pouvoirs des Actionnaires représentés et les bulletins de vote par correspondance,
- La copie de la lettre de convocation des Actionnaires,
- La copie et le récépissé postal d'avis de réception des lettres de convocation adressées aux Commissaires aux comptes,
- Les rapports du Conseil d'administration,
- Les rapports des Commissaires aux comptes,
- Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Le tableau des résultats des cinq derniers exercices,
- Le texte des résolutions proposées à l'Assemblée,
- Les statuts de la Société.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux Actionnaires, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'Assemblée et que la Société a fait droit, dans les conditions légales, aux demandes de communication dont elle a été saisie.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les Actionnaires présents ou représentés possèdent plus d'un cinquième des actions ayant droit de vote.

Les conditions de quorum nécessaires à l'adoption de chacune des résolutions figurant à l'ordre du jour étant réunies, l'Assemblée est régulièrement constituée et peut en conséquence valablement délibérer.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise et rapports des Commissaires aux comptes,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux Administrateurs, - Affectation du résultat,
- Approbation des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts,
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L 225-38 et L 225-40-1 du code de commerce,
- Fixation de la rémunération des Administrateurs,
- Pouvoirs pour les formalités.

Le Président présente à l'Assemblée les rapports du Conseil d'administration ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes.

Cette lecture terminée, le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes inscrites à l'ordre du jour.

Première résolution (*Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux Administrateurs*).

— L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée générale donne aux Administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

Deuxième résolution (Affectation du résultat de l'exercice). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,

- décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice de 7.623.004,33 euros, diminué d'un montant de 381.150,22 euros correspondant aux sommes à affecter à la réserve légale, soit un bénéfice distribuable de 7.241.854,11 euros, de la manière suivante :

Résultat net de l'exercice	7.623.004,33 EUR
Affectation à la réserve légale (dotation de 5% du bénéfice, car la réserve légale est inférieure à 10% conformément à l'article L. 232-10 du Code de commerce)	381.150,22 EUR
Report à nouveau antérieur	0 EUR
Soit un bénéfice distribuable de	7.241.854,11 EUR
Affectation :	
A la réserve libre (ou aux autres réserves)	0 EUR
Versement de dividende ¹ : (soit 0,90 EUR par action)	7.177.500,00 EUR
Au report à nouveau	64.354,11 EUR

- décide que le dividende sera mis en paiement à compter du 1er juin 2025.
- rappelle, conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, que la Société n'a distribué aucun dividende au titre des trois exercices précédents:

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

Troisième résolution (Approbation des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire et conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte de ce que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard du 4^{ème} de l'article 39 du même Code,

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

Quatrième résolution (Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce,

- approuve les conclusions dudit rapport constatant l'absence de convention réglementée visée par les articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce,
- décide d'en prendre acte purement et simplement,
- précise que le Commissaire aux comptes en a été régulièrement informé.

1. Le dividende attribué aux Actionnaires, personnes morales, n'est pas éligible à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

Cinquième résolution (Fixation de la rémunération des Administrateurs). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, décide de ne pas allouer de rémunération aux membres du Conseil d'administration.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

Sixième résolution (Pouvoirs pour les formalités). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, donne tous pouvoirs à la société MEDIALEX PARIS sise 4 place du 8 mai 1945, 92532 LEVALLOIS-PERRET, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de dépôt, de publicité ou autres qu'il appartiendra.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

De convention expresse valant convention sur la preuve et conformément aux articles 1366, 1367 et 1375 alinéa 4 du Code civil, les signataires conviennent de signer électroniquement, conformément aux dispositions du règlement n°910/2014/UE sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit règlement « eIDAS », le présent document par le biais du service DocuSign (www.docusign.com). En conséquence, les signataires s'accordent pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent document par le service DocuSign (www.docusign.com).

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
(Exercice clos le 31 décembre 2024.)

À l'Assemblée Générale de la société SOGEFIMUR,

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 SOGEFIMUR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 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.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit. — 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 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.

— **Provisionnement du risque de crédit :**

Risque identifié	Notre réponse
<p>Dans le cadre de ses activités de crédit-bail, SOGEFIMUR comptabilise des créances douteuses conformément aux règles comptables en vigueur et constitue des dépréciations individuelles sur ces créances, en tenant compte des garanties reçues, afin de couvrir les pertes de crédit avérées sur des créances octroyées.</p> <p>Les créances douteuses sur opérations de crédit-bail et de location simple s'élèvent à 48 millions d'euros au titre de l'exercice 2024. Ces créances font l'objet de dépréciations à hauteur de 24,1 millions d'euros.</p> <p>Par ailleurs, pour les contreparties présentant un risque de crédit, les immobilisations louées peuvent être ajustées à leur valeur vénale si cette dernière est inférieure à la valeur nette comptable par voie de provision pour dépréciation.</p> <p>La valeur vénale des immobilisations louées est établie sur la base d'une valorisation interne ou, le cas échéant, sur la base d'un rapport d'un expert indépendant. La détermination de la valeur vénale des immobilisations louées nécessite de la part de la direction le recours à des hypothèses et des estimations.</p> <p>Au 31 décembre 2024, les provisions pour dépréciation des immobilisations louées s'élèvent à 14,7 millions d'euros.</p> <p>Dans un environnement marqué par une incertitude importante, nous avons considéré que le provisionnement du risque de crédit constituait un point clé de l'audit dans la mesure où il représente une zone d'estimation significative pour l'établissement des comptes.</p> <p><i>Se référer aux notes « Principes, règles et méthodes comptables » et « A2 – Opérations de crédit-bail » de l'annexe aux comptes annuels pour plus de détails.</i></p>	<p>Nos travaux ont été adaptés pour tenir compte de l'évolution des risques au regard du contexte économique actuel. Nous avons pris connaissance des contrôles clés mis en place par SOGEFIMUR, en particulier ceux liés à :</p> <ul style="list-style-type: none">la classification des expositions en créances douteuses, - l'identification des indicateurs de dépréciation (tels que l'existence d'impayés et/ou l'existence d'une procédure de recouvrement juridique ou encadré),la détermination des dépréciations pour créances douteuses et des actifs immobilisés, tenant compte de la valorisation des immeubles et des éventuelles garanties disponibles,la méthodologie de valorisation utilisée par les experts internes et externes ainsi que le périmètre d'actifs faisant l'objet de ces expertises.la mise à jour régulière des expertises immobilières sous-tendant l'évaluation du niveau de provisionnement <p>En complément, pour un échantillon de dossiers sélectionnés sur la base de critères de matérialité et de risque, nous avons procédé à une revue de crédit consistant à :</p> <ul style="list-style-type: none">prendre connaissance des dernières informations disponibles sur la situation des contreparties douteuses,analyser et évaluer les estimations de provisions et dépréciations arrêtées par la direction sur la base des informations mises à notre disposition par l'établissement (contrats, échéanciers, rapports d'expertise...),vérifier le correct enregistrement en comptabilité des provisions pour dépréciations estimées. <p>Enfin, nous avons examiné le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.</p>

— Evaluation des Immobilisations Temporairement Non Louées :

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2024, la valeur brute des Immobilisations Temporairement Non Louées (ITNL) s'élève à 18,6 millions d'euros. Elles sont amorties et dépréciées à hauteur de 13,4 millions d'euros, soit une valeur nette comptable de 5,2 millions d'euros, comme indiqué dans les comptes annuels.</p> <p>Par ailleurs, les immobilisations temporairement nous louées (ITNL) sont comptabilisées à leur valeur nette comptable à la date de leur passage en ITNL ou ajustées à leur valeur vénale si cette dernière est inférieure à la valeur nette comptable par voie de provision pour dépréciation.</p> <p>La valeur vénale des ITNL est établie sur la base d'une valorisation interne ou, le cas échéant, sur la base d'un rapport d'un expert indépendant. La détermination de la valeur vénale des ITNL nécessite de la part de la direction le recours à des hypothèses et des estimations.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des ITNL comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du jugement nécessaire à la détermination des estimations utilisées pour déterminer la valeur vénale des ITNL.</p> <p><i>Se référer aux notes « Principes, règles et méthodes comptables » et « A2 – Opérations de crédit-bail » de l'annexe aux comptes annuels pour plus de détails.</i></p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des ITNL mis en place par la direction. Nous avons analysé la pertinence de la méthodologie de valorisation utilisée par les experts internes et externes ainsi que le périmètre d'actifs faisant l'objet de ces expertises.</p> <p>Nous avons apprécié les données et les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation d'un échantillon d'ITNL. Cet échantillon a été établi en considérant les ITNL les plus significatives et en sélectionnant des ITNL sur la base de critères de risques comme l'antériorité de la date de la dernière expertise, l'existence d'une moins-value latente non provisionnée.</p> <p>Sur la base du fichier suivi par le contentieux, nous avons étendu nos diligences aux immobilisations dont les contrats n'étaient pas résiliés.</p> <p>Enfin, nous allons vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les notes annexes des comptes annuels notamment que la note « Principes, règles et méthodes comptables » présente la bonne méthode de valorisation des ITNL.</p>

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 conseil d'administration 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.441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les activités bancaires, votre société considérant qu'elles ne rentrent pas dans le périmètre des informations à produire.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires.

Désignation des commissaires aux comptes.

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société SOGEFIMUR par l'assemblée générale 30 mai 2023 pour le cabinet RSM Paris et celle du 28 mai 2024 pour KPMG S.A..

Au 31 décembre 2024, RSM Paris était dans la 2^{ème} année de sa mission sans interruption et KPMG S.A. dans la 1^{ère} 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 conseil d'administration.

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.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.

— **Rapport au comité d'audit :** Nous remettons au comité d'audit un rapport 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.821-27 à L.821-34 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.

Paris et Paris La Défense, le 12 mai 2025.

Les Commissaires aux comptes :

RSM Paris :
Ratana LYVONG,

KPMG S.A. :
Nicolas de LUZE.

VI. — Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées.

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée Générale de la société SOGEFIMUR,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Paris La Défense, le 12 mai 2025.

Les Commissaires aux comptes :

RSM Paris :
Ratana LYVONG,

KPMG S.A. :
Nicolas de LUZE.