

# 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](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### Publications périodiques

### Comptes annuels

**GENEFIM**

Société Anonyme au capital de 72 779 344 Euros  
Siège social : 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris  
702 023 102 R.C.S. Paris

**Comptes annuels 2024.**

**I. — Bilan au 31 décembre 2024.**  
**(En Euros.)**

Actif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
<b>Caisse et banques centrales</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>Créances sur les établissements de crédit</b>	<b>A1</b>	<b>147 796 240,08</b>	<b>119 217 679,75</b>
Banques		139 613 260,55	109 766 404,75
Partenaires financiers		7 896 509,06	9 154 743,02
Produits rattachés		286 470,47	296 531,98
<b>Créances sur la clientèle</b>	<b>A2</b>	<b>-0,00</b>	<b>10 161 040,55</b>
Crédits à long terme		-0,00	10 161 040,55
<b>Titres</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
Titres de participation		-0,00	-0,00
Provisions pour dépréciation		-0,00	-0,00
Titres des entreprises liées		-0,00	-0,00
<b>Operations de crédit-bail</b>	<b>A3</b>	<b>3 249 282 489,32</b>	<b>3 174 933 740,09</b>
<b>Immobilisations louées</b>		<b>3 043 015 203,66</b>	<b>2 712 080 054,04</b>
Immobilisations brutes		4 511 015 538,43	4 113 411 347,13
Amortissements et provisions spéciales		-1 459 633 107,01	-1 379 271 252,93
Provisions pour dépréciation		-8 367 227,76	-22 032 975,50
Participations dans des SCI		-0,00	999,00
Avances et provisions aux SCI		-0,00	-28 063,66
<b>Immobilisations temporairement non louées</b>		<b>348 000,57</b>	<b>460 000,07</b>
Immobilisations brutes		3 762 274,73	3 762 274,73
Amortissements et provisions spéciales		-718 859,23	-718 859,23
Provisions pour dépréciation		-2 695 414,93	-2 583 415,43
<b>Immobilisations en cours</b>		<b>151 968 968,91</b>	<b>374 747 846,09</b>
<b>Créances rattachées</b>	<b>A4</b>	<b>53 950 316,18</b>	<b>87 645 839,89</b>
Créances ordinaires		4 135 984,62	22 894 157,47
Créances à terme		39 236 309,25	45 082 774,58
Créances ordinaires douteuses		159 622,95	2 722 278,55
Provisions pour dépréciation		-4 975 095,91	-1 830 542,83
Créances à terme douteuses		6 478 349,95	8 073 405,72
Provisions pour dépréciation		-0,00	-0,00
Interventions en SCI		-0,00	28 072,16
Produits à recevoir		8 915 145,32	10 675 694,24
<b>Autres opérations de location</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>A5</b>	<b>620 846,00</b>	<b>620 846,00</b>
Matériel et mobilier		9 092 246,08	9 092 246,08
Amortissements		-8 471 400,08	-8 471 400,08
Autres actifs	<b>A6</b>	22 973 763,49	63 676 023,86
Dépôts versés		1 066 587,19	1 066 587,19
T.V.A.		923 387,60	29 308 465,75
Autres impôts et taxes		8 044 755,15	7 988 820,21
Divers		12 939 033,55	25 312 150,71
<b>Comptes de régularisation</b>		<b>606 265,81</b>	<b>514 223,31</b>
Charges comptabilisées d'avance		306 164,52	388 499,18
Produits à recevoir		300 101,29	125 724,13
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>3 421 279 604,70</b>	<b>3 369 123 553,56</b>

Passif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>		<b>2 895 301 728,53</b>	<b>2 915 403 839,32</b>
Comptes ordinaires		621 072,55	1 396 503,21
Partenaires financiers		22 299 533,16	23 918 037,09
Comptes et emprunts à terme	P1	2 858 713 757,25	2 874 353 392,83
Dettes rattachées		13 667 365,57	15 735 906,19
<b>Comptes créditeurs de la clientèle</b>		<b>328 025 166,73</b>	<b>251 765 846,37</b>
Comptes ordinaires		3 300 594,92	242 220,88
Comptes à terme	P2	324 724 571,81	251 523 625,49
<b>Dettes représentées par un titre</b>	<b>P2</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>5 000 000,00</b>
Titres de créances négociables		5 000 000,00	5 000 000,00
<b>Autres passif</b>	<b>P3</b>	<b>52 875 546,13</b>	<b>65 417 795,62</b>
Dépôts de garantie		19 229 175,56	20 199 816,15
T.V.A		11 134 358,63	14 142 324,59
Autres impôts et taxes		6 628 773,69	8 097 597,80
Personnel et organismes sociaux		-0,00	-0,00
Fournisseurs travaux immobiliers		15 295 507,63	19 941 049,34
Fournisseurs autres		258 555,67	-309 394,93
Divers		329 174,95	3 346 402,67
<b>Comptes de régularisation</b>		<b>8 174 197,60</b>	<b>10 960 169,82</b>
Produits constatés d'avance sur crédit-bail		2 013 407,15	3 648 612,36
Produits constatés d'avance autres		1 327 189,37	1 667 502,56
Charges à payer	P4	4 833 601,08	5 644 054,90
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>P5</b>	<b>186 338,46</b>	<b>372 676,45</b>
Autres risques et litiges		186 338,46	372 676,45
<b>Subventions et aides fiscales reçues</b>		<b>246 481,45</b>	<b>393 148,13</b>
Subventions et aides fiscales reçues		1 571 790,00	2 081 790,00
Réintégrations au compte de résultat		-1 325 308,55	-1 688 641,87
<b>Fonds pour risques bancaires généraux</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>Capital</b>	<b>P6</b>	<b>72 779 344,00</b>	<b>72 779 344,00</b>
<b>Primes d'émission</b>	<b>P6</b>	<b>21 718 083,13</b>	<b>21 718 083,13</b>
Prime d'émission		21 718 083,13	21 718 083,13
Prime de fusion		-0,00	-0,00
<b>Réserves</b>	<b>P6</b>	<b>7 412 257,14</b>	<b>7 412 257,14</b>
Réserve légale		7 412 257,14	7 412 257,14
Report à nouveau	P6	23 967,21	-8 582 957,81
<b>Résultat en instance d'affectation</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>29 536 494,32</b>	<b>26 483 351,39</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>3 421 279 604,70</b>	<b>3 369 123 553,56</b>

Hors bilan	Note	31/12/2024	31/12/2023
<b>Engagements donnés :</b>			
<b>Ouvertures de crédits confirmés</b>		<b>202 476 493,49</b>	<b>291 848 033,04</b>
Crédit-bail		202 476 493,49	289 400 699,69
Crédit-bail, douteux		-0,00	2 447 333,35
Prêts		-0,00	-0,00
<b>Opérations de couverture</b>		<b>795 156 772,66</b>	<b>829 008 575,50</b>
Swaps de taux		795 156 772,66	829 008 575,50
Cap		-0,00	-0,00
Autres instruments financiers		-0,00	-0,00
<b>Autres engagements donnés</b>		<b>314 472 748,17</b>	<b>280 387 393,10</b>
<b>Total des engagements donnés</b>		<b>1 312 106 014,32</b>	<b>1 401 244 001,64</b>
<b>Engagements reçus :</b>			
<b>Accords de refinancement</b>		<b>180 228 367,58</b>	<b>178 149 110,35</b>
Etablissements de crédit		171 042 954,58	146 108 838,02
Clientèle		9 185 413,00	32 040 272,33
<b>Garanties pour crédits distribués à la clientèle</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>Opérations de couverture</b>		<b>795 156 772,66</b>	<b>829 008 575,50</b>
Swaps de taux		795 156 772,66	829 008 575,50
<b>Total des engagements reçus</b>		<b>975 385 140,24</b>	<b>1 007 157 685,85</b>

**II. — Compte de résultat.**  
(En Euros.)

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
<b>1. Intérêts et produits assimilés</b>	<b>R1</b>	<b>25 160 790,78</b>	<b>20 490 511,55</b>
Opérations avec les établissements de crédit		24 656 343,81	19 847 658,45
Opérations avec la clientèle		504 446,97	642 853,10
<b>2. Intérêts et charges assimilés</b>	<b>R2</b>	<b>-115 293 237,62</b>	<b>-96 630 142,72</b>
Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts		-105 055 277,90	-89 829 644,63
Opérations avec les établissements de crédit - Garanties		-0,00	-0,00
Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions		-9 690,69	-8 905,74
Opérations avec la clientèle		-10 032 632,11	-6 627 408,76
Charges sur opérations sur titres		-195 636,92	-164 183,59
<b>3. Produits sur opérations de crédit-bail</b>	<b>R3</b>	<b>398 499 880,61</b>	<b>362 708 472,41</b>
Loyers et assimilés		396 219 203,22	358 700 888,50
Subventions		146 666,68	148 776,40
Indemnités de résiliation		-0,00	-0,00
Autres produits		1 359 313,21	2 452 935,86
Garanties sur contrats de crédit-bail		-0,00	-0,00
Résultat des SCI		-28 072,16	27 968,76
Plus-values de cession		802 769,66	1 377 902,89
<b>4. Charges sur opérations de crédit-bail</b>	<b>R4</b>	<b>-272 368 281,20</b>	<b>-250 805 524,20</b>
Dotation aux amortissements		-266 556 420,09	-244 674 405,76
Dotation et reprise sur provisions spéciales		-5 699 181,22	-5 981 084,58
Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		-112 679,89	-150 034,89
Moins-values de cession		-0,00	1,03
<b>5. Produits sur opérations de location simple</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>6. Charges sur opérations de location simple</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>7. Revenus des titres à revenu variable</b>		<b>27 968,76</b>	<b>-0,00</b>
Plus-values de cession		-0,00	-0,00
<b>8. Commissions (produits)</b>	<b>R5</b>	<b>3 820 048,23</b>	<b>4 128 793,39</b>

Commissions de gestion		587 814,52	1 582 874,76
Commissions d'arrangement et assimilées		3 232 233,71	2 545 918,63
9. Commissions (charges)	R6	-2 197 144,99	-2 133 741,53
Commissions de gestion		-2 197 144,99	-2 133 741,53
<b>10. Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>11. Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>12. Autres produits d'exploitation bancaire</b>		<b>-0,00</b>	<b>4 091,61</b>
Autres produits de gestion		-0,00	4 091,61
<b>13. Autres charges d'exploitation bancaire</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>14. Produit net bancaire</b>	<b>R7</b>	<b>37 650 024,57</b>	<b>37 762 460,51</b>
<b>15. Charges générales d'exploitation</b>	<b>R8</b>	<b>-13 192 647,41</b>	<b>-13 636 684,20</b>
Charges de personnel		-1 049,68	-3 591,25
Impôts et taxes		-1 143 266,61	-2 097 852,91
Rémunérations d'intermédiaires		-387 042,42	-389 313,86
Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		-11 280 925,32	-10 740 899,86
Autres services extérieurs		-380 363,38	-405 026,32
Charges d'exploitation refacturées		-0,00	-0,00
<b>16. Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
Immobilisations incorporelles		-0,00	-0,00
Immobilisations corporelles		-0,00	-0,00
<b>17. Résultat brut d'exploitation</b>		<b>24 457 377,16</b>	<b>24 125 776,31</b>
<b>18. Coût du risque</b>	<b>R9</b>	<b>10 595 273,18</b>	<b>9 439 816,39</b>
Provisions pour dépréciation sur créances de prêts		-0,00	-0,00
Provisions pour dépréciation sur en cours de prêts		-0,00	-0,00
Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail		-3 144 813,08	1 082 119,46
Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		13 553 748,26	7 652 658,08
Provisions pour dépréciation sur créances de location simple		-0,00	-0,00
Autres risques et litiges		186 338,00	705 038,85
<b>19. Résultat d'exploitation</b>		<b>35 052 650,34</b>	<b>33 565 592,70</b>
<b>20. Gains ou pertes sur actifs immobilisés</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
Titres des entreprises liées		-0,00	-0,00
Immobilisations d'exploitation		-0,00	-0,00
<b>21. Résultat courant avant impôt</b>	<b>R10</b>	<b>35 052 650,34</b>	<b>33 565 592,70</b>
<b>22. Résultat exceptionnel</b>		<b>-198,42</b>	<b>3 078,16</b>
Charges et produits exceptionnels		-198,42	3 078,16
<b>23. Impôt sur les bénéfices</b>	<b>R11</b>	<b>-5 515 957,60</b>	<b>-7 085 319,47</b>
Impôt sur les sociétés		-5 515 957,60	-7 085 319,47
<b>24. Dotation/reprise de provisions réglementées</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>25. Résultat net</b>	<b>R12</b>	<b>29 536 494,32</b>	<b>26 483 351,39</b>
<i>Tableau présenté en euros. Les montants positifs correspondent à des produits, les montants négatifs représentent des charges</i>			

### III. – Annexes aux comptes individuels 2024 GENEFIM

GENEFIM est une entreprise du secteur bancaire agréée en tant qu'établissement de crédit.

La présente annexe est une partie indissociable des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Les comptes annuels sont exprimés en euros. 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). Les montants présentés sont tronqués, sans être arrondis.

Le total du bilan composant ces comptes annuels est de 3 421 279 604 euros avant répartition.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 37 650 024 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 29 536 494 euros.

**Principes, règles et méthodes comptables :****Principes comptables et méthodes d'évaluation**

Les comptes annuels de GENEFIM S.A. 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.  
La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments est la méthode des coûts historiques.

**Comptes de la succursale espagnole**

La succursale de GENEFIM en Espagne réalise des opérations de crédit-bail immobilier. Les déclarations réglementaires espagnoles sont établies par un cabinet d'expertise comptable local. Conformément aux règles comptables, les comptes de la succursale sont intégrés aux comptes de GENEFIM et les comptes de liaison ou réciproques sont soldés. La succursale de GENEFIM fait partie du périmètre d'intégration fiscale mis en place par le groupe SOCIETE GENERALE en Espagne.

**Operations de crédit-bail :**

Les immobilisations louées en crédit-bail sont amorties comme suit :

- Pour les dossiers entrant dans le cadre des opérations bénéficiant du régime de faveur SICOMI, les amortissements fiscaux, éventuellement complétés par les provisions pour amortissement financier complémentaire, sont calculés de manière à couvrir, au minimum, l'amortissement financier compris dans le loyer.
- Pour les opérations relevant de la réglementation 1996, GENEFIM a opté pour le régime d'amortissement financier. La durée d'amortissement des immobilisations est égale à la durée du contrat du crédit-bail, et la dotation de chaque exercice est égale à la fraction du loyer qui correspond à l'amortissement du capital engagé (instruction 4FE/44 du 12 décembre 1995 et art 39c modifié du 30 décembre 1999).

Conformément à l'ANC 2014-03 modifié par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 sur la comptabilisation des actifs et leurs modalités d'amortissement et sur les conséquences de l'exclusion des contrats de location de son champ d'application, il n'y a eu aucun changement de méthode concernant les modes ou les plans d'amortissement en 2024. La charge de renouvellement/remplacement incombant au crédit-preneur, GENEFIM n'applique pas la méthode des composants.

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.

La valeur vénale des ITNL et des immobilisations louées 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 dans la valorisation des actifs. Aucun impact significatif sur les comptes n'a été identifié à la clôture de l'exercice.

**Encours douteux :**

Conformément au règlement 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables, relatif au traitement comptable du risque de crédit, GENEFIM a mis en place un suivi des encours restructurés et des encours douteux compromis.

Les encours sont déclassés en encours douteux dès lors qu'il existe un impayé depuis au moins 3 mois ou dès lors qu'ils sont porteurs d'un risque de crédit avéré.

Lors de la résiliation d'un contrat, l'encours douteux est classé en encours douteux compromis. Par ailleurs, à chaque clôture, tout encours douteux de plus d'un an, est systématiquement réexaminé pour un déclassement en encours douteux compromis.

Aucune comptabilisation d'intérêts n'est effectuée sur les contrats classés en encours douteux compromis.

Par ailleurs, GENEFIM n'a pas d'encours restructurés à des conditions hors marché.

**Dépréciation et autres provisions :**

Les dépréciations sur titres de participation sont calculées par différence entre leur prix d'acquisition figurant au bilan et la valeur d'utilité à l'inventaire. Celle-ci est déterminée par un calcul d'actif net corrigé de l'entité détenue.

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

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.

**Opérations sur les instruments financiers à terme :**

Les opérations de couverture, portant sur des instruments financiers à terme de taux, sont inscrites dans les comptes hors bilan pour la valeur nominale des contrats. Les charges et produits relatifs aux swaps utilisés à titre de couverture, affectés dès l'origine

à un élément ou un ensemble homogène d'éléments identifiés, sont constatés dans les résultats de manière symétrique à la prise en compte des produits et des charges sur les éléments couverts.

### Faits marquants de l'exercice

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

#### A1. Créances sur les établissements de crédits :

Ce poste est composé de :

- 139,613 MEUR de trésorerie disponible sur comptes bancaires.
- 7,896 MEUR de créances à recevoir de nos partenaires financiers sur les opérations en indivision.

#### A2. Immobilisations de crédit-bail :

Au 31.12.2024 les immobilisations brutes sont constituées par : (Tableau en euros) :

	Montant	Nombre d'opérations
Opérations de Crédit-Bail en location	4 511 015 538	595
Opérations de Crédit-Bail résiliées	3 762 275	1
Opérations de Crédit-Bail en cours de construction	151 968 969	27
Titres et avances SCI	0	0
<b>Total</b>	<b>4 666 746 782</b>	<b>623</b>

Valeurs brutes : (Tableau en euros) :

<b>Solde au 01/01/2024</b>	<b>4 491 922 467</b>
Investissements de l'exercice	432 105 690
Dossiers transférés en TNL	0
Cessions CBI de l'exercice	-257 280 375
Cessions location simple	0
Avances S.C.I. : nouveaux prêts - remboursements	-1 000
<b>Solde au 31/12/2024</b>	<b>4 666 746 782</b>

Amortissements et dépréciations sur immobilisations de crédit-bail : (Tableau en euros) :

	Montant au 01/01/2024	Dotations	Reprises vente	Virement de poste à poste	Montant au 31/12/2024
Opérations de crédit-bail en location					
Amortissement des immobilisations	1 373 353 872	266 556 420	-187 722 158	0	1 452 188 134
Provisions spéciales	5 917 381	5 717 669	-4 190 078	0	7 444 973
Provisions pour dépréciation	22 032 976	1 796 861	-15 462 609	0	8 367 228
<b>Sous-total CB</b>	<b>1 401 304 229</b>	<b>274 070 950</b>	<b>-207 374 844</b>	<b>0</b>	<b>1 468 000 335</b>
Opérations de crédit-bail résiliées					
Amortissement des immobilisations	718 859	0	0	0	718 859
Provisions pour dépréciation	2 583 415	112 000	0	0	2 695 415
<b>Sous-total ITNL</b>	<b>3 302 275</b>	<b>112 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 414 274</b>
<b>Total</b>	<b>1 404 606 503</b>	<b>274 182 950</b>	<b>-207 374 844</b>	<b>0</b>	<b>1 471 414 609</b>

**A3. Créances rattachées :**

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

Tableau des créances et concours douteux : (Tableau en euros) :

	Clients et encours douteux			Provisions	
	Stock au 01/01/2024	Variation 2024	Stock au 31/12/2024	Dépréciations Au 31/12/2024	Taux de Couverture
<b>Prêt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Crédit-bail</b>					
Créances douteuses	2 722 279	-2 562 656	159 623	4 975 095,91	3116,78%
Créances douteuses compromises	0	0	0	0	0,00%
Créances douteuses Report COVID	7 329 994	-851 644	6 478 350	0	0,00%
Créances douteuses Moratoire	743 412	-743 412	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>10 795 684</b>	<b>-4 157 711</b>	<b>6 637 973</b>	<b>4 975 096</b>	

Tableau de variation des provisions pour dépréciations sur créances : (Tableau en euros) :

	Provision au 01/01/2024	Dotations 2024	Reprise sur dépréciations de l'exercice devenue Sans objet	Créances Irrecup	Virements Comptables	Solde au 31/12/2024
Crédit-bail						
Créances douteuses	1 830 543	4 699 442	1 554 889	0		4 975 096
Créances douteuses compromises	0	0		0		0
Créances douteuses Report COVID	0			0		0
<b>Total CB</b>	<b>1 830 543</b>	<b>4 699 442</b>	<b>1 554 889</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 975 096</b>
<b>Total</b>	<b>1 830 543</b>	<b>4 699 442</b>	<b>1 554 889</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 975 096</b>

**A4. Immobilisations d'exploitation :**

Ce poste est essentiellement composé des progiciels, totalement amortis à la clôture de l'exercice.

**A5. Autres actifs :**

Ce poste comprend essentiellement :

- La TVA en attente d'exigibilité pour 0,923 MEUR.
- Les créances d'impôts et taxes pour 8,045 MEUR, dont 7,591 MEUR d'acomptes d'impôt sur les sociétés.
- La rubrique « divers » pour 12,939 MEUR est principalement constituée de la quote-part d'impayés revenant aux partenaires financiers sur les contrats en indivision.

**P1 et P2. Endettement :**

Structure des capitaux empruntés : (Tableau en euros) :

	Moins d'un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts établissement de crédit	302 428 754	1 232 556 150	1 323 728 853	2 858 713 757
Emprunts clientèle	37 041 464	149 041 742	138 641 366	324 724 572
<b>Total</b>	<b>339 470 218</b>	<b>1 381 597 892</b>	<b>1 462 370 219</b>	<b>3 183 438 329</b>

**Dettes envers des établissements de crédit**

Le financement de l'activité est souscrit auprès du groupe SOCIETE GENERALE, il représente 2 872,381 MEUR (principal 2 858,713 MEUR et courus 13,667 MEUR).

Ce poste comprend également les dettes envers les partenaires des opérations en syndication pour 22,299 MEUR. L'utilisation du découvert bancaire par GENEFIM est une souplesse devenue plus accessible car depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2015 GENEFIM n'est



plus remettante du ratio de liquidité sur base solo. GENEFIM fait dorénavant partie d'un sous-groupe de liquidité SOCIETE GENERALE.

La masse des emprunts remboursés dans l'exercice s'élève à 277,750 MEUR.

Les emprunts souscrits dans l'exercice représentent 262,111 MEUR.

Le montant des intérêts courus non échus sur emprunts auprès des établissements de crédit s'élève à 13,667 MEUR à la clôture de l'exercice.

#### Comptes créditeurs de la clientèle

Pour certaines opérations de crédit-bail, il est demandé au preneur de financer partiellement l'investissement. Ces avances-preneurs sont présentées en Comptes à terme et se montent à 324,724 MEUR contre 251,523 MEUR à fin 2023. Les autres dettes envers la clientèle sont constituées par les soldes clients temporairement créditeurs pour 3,300 MEUR.

#### P3. Dettes représentées par un titre :

Ce poste est constitué par des titres de créances négociables d'une durée de 6 mois à l'origine.

#### P4. Autres passifs :

Ce poste est composé pour l'essentiel de :

- Dépôts de garantie sur opérations de crédit-bail pour 19,229 MEUR dont 18,645 MEUR reçus de BFCOI, filiale du groupe SOCIETE GENERALE ;
- TVA pour 11,134 MEUR, dont 7,015 MEUR au titre des factures émises non encore encaissées ; 3,184 MEUR de TVA à payer.
- Dettes d'impôts et taxes : 6,628 MEUR dont 4,464 MEUR au titre de l'impôt société de l'exercice dû en France et 1,051 MEUR d'impôt société dû en Espagne,
- Comptes fournisseurs d'immobilisations pour 15,295 MEUR.

#### P5. Comptes de régularisations :

Au sein des comptes de régularisation, les loyers de crédit-bail facturés d'avance représentent 2,013 MEUR.

Les autres charges à payer pour 4,833 MEUR concernent les charges qui se rattachent à l'exercice 2024 mais qui n'ont pas encore été appelées ou facturées telles que les services fournis par des sociétés du groupe, les impôts et taxes d'exploitation, les charges de l'immeuble d'exploitation et notamment :

- Les frais refacturés par SG pour 2,435 MEUR
- La commission de gestion SG Madrid 0,349 MEUR et divers honoraires de la succursale pour 0,424 MEUR
- Les impôts et taxes CVAE et C3S pour 0,735 MEUR
- Les honoraires de commissariat aux comptes pour 0,214 MEUR

#### P6. Provisions pour risques et charges :

Le stock de provisions pour risques et charges est constitué par :

- Une provision pour risque clientèle pour 0,186 MEUR sur loyers facturés avec floor

#### P7. Capital et réserves :

Tableau des capitaux propres : (Tableau en euros) :

	Montant 2023	Augmentation	Diminution et affectation	Montant 2024
Capital	72 779 344	0	0	72 779 344
Primes	21 718 083	0	0	21 718 083
Prime d'émission	21 718 083	0	0	21 718 083
Prime de fusion	0	0	0	0
Réserves	7 412 257	0	0	7 412 257
Réserve légale	7 412 257	0	0	7 412 257
Réserve spéciale des plus-values à long terme	0	0		0
Réserve générale	0	0		0
Autres réserves	0	0	0	0
Report à nouveau	-8 582 958	8 606 925	0	23 967
Résultat de l'exercice	26 483 351	29 536 494	-26 483 351	29 536 494
<b>Total</b>	<b>119 810 077</b>	<b>38 143 419</b>	<b>-26 483 351</b>	<b>131 470 146</b>

Le capital est composé de 4 548 709 actions de 16 EUROS

Le résultat 2023 a été distribué conformément à la décision de l'AGO du 29 mai 2024.

Le résultat par action de l'exercice 2024 s'élève à 6.49 EUR.

#### Notes sur le hors bilan :

**HB1** : les engagements de financement de crédit-bail donnés par GENEFIM, nets des décaissements déjà effectués, s'établissent à 202,476 MEUR en 2024, en diminution par rapport à l'année 2023 qui s'était clôturée à 291 848 MEUR.

**HB2** : les engagements sur couvertures de taux sont souscrits auprès de SG et liés aux contrats de crédit-bail. Le notionnel couvert s'établit à 795,156 MEUR, versus 829,008 MEUR l'année précédente.

**HB3** Une convention cadre de garantie financière intra-groupe a été signée le 07 juillet 2015 entre GENEFIM et SOCIETE GENERALE aux termes de laquelle, GENEFIM apporte certaines de ses créances de crédit-bail en garantie à SOCIETE GENERALE. La garantie apportée représente un montant de 314.472 MEUR au 31 décembre 2024.

**HB4** : les accords reçus de SOCIETE GENERALE sur des refinancements à mettre en place se montent à 171,042 MEUR et les accords de financement reçus de la clientèle (avances preneurs) représentent 9,185 MEUR. Ces deux engagements se montaient respectivement à 146,108 MEUR et à 32,040 MEUR en 2023.

#### Notes sur le compte de résultat :

##### R1. Intérêts et produits assimilés :

Les intérêts reçus des établissements de crédit sont principalement constitués par :

- Les intérêts sur les disponibilités bancaires pour 4,538 MEUR
- Les produits d'intérêts des prêts à la clientèle pour 0,504 MEUR
- Les produits reçus de SOCIETE GENERALE sur couvertures de taux pour 19,385 MEUR

##### R2. Intérêts et charges assimilés :

Ce poste est principalement constitué par :

- Les intérêts et assimilés versés à SOCIETE GENERALE pour 105,055 MEUR,
- Les intérêts versés à la clientèle pour 10,032 MEUR dont 9,246 MEUR sur avances preneurs.

##### R3. Produits des opérations de crédit-bail :

Les produits de crédit-bail enregistrent principalement :

- Les loyers et assimilés pour 396,219 MEUR.
- Autres produits pour 1,359 MEUR qui concernent une rémunération de 0,792 MEUR perçue de SOCIETE GENERALE dans le cadre du dispositif TLTRO et les intérêts de retard facturés au titre des échéances reportées dans le cadre de la crise sanitaire pour 0,399 MEUR.
- La quote-part de résultat de la filiale SCI revenant à GENEFIM pour - 0,028 MEUR.
- Les plus-values sur levées d'option de crédit-bail pour 0,802 MEUR.

##### R4. Charges sur opérations de crédit-bail :

Ce poste enregistre principalement les dotations aux amortissements pour 266,556 MEUR, complétées par les dotations aux provisions spéciales pour 5,699 MEUR, soit un total de 272,255 MEUR, en augmentation de 21,600 MEUR sur un an.

GENEFIM ayant opté pour le régime dérogatoire d'amortissement financier, le montant des dotations aux amortissements et provisions spéciales est égal à la composante « capital amorti » comprise dans le loyer facturé aux crédits-preneurs.

##### R5. Commissions (produits) :

Ce poste est composé de commissions acquises à mesure que les services sont fournis, ainsi que de commissions acquises lors de l'exécution d'un acte important et ponctuel, notamment lors du montage ou la réalisation d'opérations avec couvertures de taux.

Commissions acquises à mesure que les services sont fournis :

- Gestion de portefeuilles de crédit-bail pour le compte de sociétés tierces pour 0,587 MEUR

Commissions liées à des actes ponctuels enregistrées en totalité dans l'exercice pour 3,232 MEUR, dont :

- Structuration et syndication de certaines opérations de crédit-bail pour 1,442 MEUR
- Commissions ponctuelles pour 0,565 MEUR
- Placement auprès de SG d'opérations de couverture de taux pour 0.827 MEUR

##### R6. Commissions (charges) :

Ce poste enregistre la commission payée à SOCIETE GENERALE pour les services rendus par le réseau à GENEFIM.

##### R7. Produit net bancaire :

En 2024, le produit net bancaire s'établit à 37,650 MEUR contre 37,762 MEUR en 2023.

**R8. Charges générales d'exploitation :**

- Les impôts et taxes concernent l'activité générale de GENEFIM et comprennent notamment :
  - 0,600 MEUR au titre de la Contribution sociale de solidarité (C3S)
  - 0,134 MEUR au titre de la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE)
  - 0,390 MEUR de TVA non récupérable
  - 0,014 MEUR de cotisation FRU
- Les rémunérations d'intermédiaires comprennent :
  - 0,277 MEUR d'honoraires commissaires aux comptes pour GENEFIM et l'ensemble des filiales gérées. Les honoraires liés au contrôle légal des comptes de l'exercice 2024 représentent un montant de 0,247 MEUR réparti entre les cabinets PWC, KPMG et RSM pour, respectivement, 0,081 MEUR, 0,120 MEUR et 0,042 MEUR.
- Services fournis par le groupe pour 11,280 MEUR. Sont regroupés sous cette rubrique :
  - Les frais de fonctionnement SG, pour 11,112 MEUR dont 0,349 MEUR pour SG Madrid.
  - Les frais de service titres pour 0,168 MEUR.

**R9. Coût du risque**

Le coût du risque 2024 fait apparaître un résultat favorable de 10,595 MEUR, réparti de la façon suivante :

- ❖ Activité de crédit-bail :
  - Reprise nette de provisions pour dépréciation des immeubles pour 13,553 MEUR.
  - Dotation nette de provisions pour dépréciation des créances clients pour 3,144 MEUR
  - Reprise de provisions pour autres risques et litiges pour 0,186 MEUR

**R10. Résultat avant impôt :**

Il s'élève à 35,052 MEUR en 2024 contre 33,565 MEUR, l'exercice précédent.

**R11. Impôt sur les sociétés :**

GENEFIM est assujettie à l'impôt sur les sociétés en France et en Espagne pour l'activité de sa succursale.

Le régime fiscal de GENEFIM au regard de l'impôt sur les sociétés de contrats en France varie selon que les bénéfices sont retirés d'opérations de crédit-bail SICOMI, de crédit-bail fiscalisé ou de location simple.

Conformément aux instructions de l'administration fiscale, GENEFIM a ventilé entre les différents secteurs les profits qu'elle a réalisés, en affectant à ceux-ci les frais qui leur incombent et en répartissant les frais et charges communs entre profits imposables et profits exonérés.

La prise en compte des charges communes pour la détermination du bénéfice imposable est effectuée sur la base du rapport entre d'une part le montant des loyers du secteur concerné et, d'autre part le montant total des loyers de location simple, de crédit-bail et des revenus de gestion de portefeuille de crédit-bail immobilier pour le compte d'autres sociétés.

Les loyers de crédit-bail sont retenus, tant au numérateur qu'au dénominateur de ce rapport, après déduction des dotations aux amortissements et provisions spéciales.

L'imputation des frais financiers communs est effectuée selon le rapport existant entre la valeur nette comptable moyenne des immeubles situés dans le secteur taxable et celle des immeubles compris dans le secteur exonéré.

Pour l'exercice 2024, après application des principes exposés précédemment, le résultat fiscal du secteur taxable est bénéficiaire et celui du secteur exonéré SICOMI est non significatif. L'impôt dû en France se monte à 4,464 MEUR et à 1,051 MEUR au titre de l'impôt société dû en Espagne. Depuis 2020, la succursale de GENEFIM fait partie du Groupe Fiscal espagnol de la SOCIETE GENERALE.

**R12. Résultat net**

Le résultat net de l'exercice s'établit à 29,536 MEUR contre 26,483 MEUR l'exercice précédent.

**Informations diverses :****❖ Transactions avec les parties liées :**

GENEFIM n'a pas conclu de transactions à des conditions hors marché avec des parties liées.

Postes concernant les entreprises liées (en KEUR) :

Postes concernés	Montants
<b>Actif</b>	
Comptes ordinaires	138 980
SCI	0
<b>Passif</b>	
Comptes ordinaires	621
Intérêts courus sur opérations à terme	13 667
Opérations à terme	2 858 714
Titres de créances négociables	5 000
Autres passifs	18 646
Comptes de régularisation	3 180
<b>Hors-bilan</b>	
Engagements de financement donnés de couverture sur taux	795 157
Engagements de garantie donnés	314 473
Engagements de financement reçus de couverture sur taux	795 157
Engagements de financement reçu	171 043

❖ **Événements 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.

❖ **Éléments financiers** : A la clôture de l'exercice 2024, il n'existe aucune réserve latente de crédit-bail.

Les comptes de GENEFIM sont intégrés selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes du groupe SOCIETE GENERALE, dont le siège se situe à : 29 boulevard Haussmann 75009 PARIS.

Le rapport de gestion de la SA GENEFIM est disponible sur simple demande faite par écrit au siège social de la Société.

#### IV.– Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 26 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-six mai, à neuf heures trente, 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 émarginée 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 PricewaterhouseCoopers Audit, Commissaires aux comptes régulièrement convoqués, sont absents et excusés.

Monsieur Eric 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 joursuivant :

1.

Lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise et rapports des Commissaires aux comptes,
2.

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux Administrateurs,
3.

Affectation du résultat,
4.

Approbation des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts,
5.

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,
6.

Renouvellement de KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes titulaire,
7.

Renouvellement de PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de Commissaire aux comptes titulaire,
8.

Fixation de la rémunération des Administrateurs,
9.

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 nedemandant 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 29.536.494,32 euros augmenté du report à nouveau antérieur créditeur de 23.967,21 euros, soit un bénéfice distribuable de 29.560.461,53 euros, de la manière suivante :

<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>29.536.494,32 EUR</b>
<b>Affectation à la réserve légale (la réserve légale est bien dotée à hauteur de 10% conformément à l'article L. 232-10 du Code de commerce)</b>	0 EUR
<b>Report à nouveau antérieur</b>	23.967,21 EUR
<b>Soit un bénéfice distribuable de</b>	29.560.461,53 EUR
<b>Affectation :</b>	
<b>A la réserve libre (ou aux autres réserves)</b>	0 EUR
<b>Versement de dividende1 : (soit 6,49 EUR par action)</b>	29 521 121,41 EUR
<b>Au report à nouveau</b>	39 340,12 EUR

- décide que le dividende sera mis en paiement à compter du 1<sup>er</sup> juin 2025.
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercices	Dividendes distribués	
2021		6,66 EUR
2022		0EUR
2023		3,93 EUR

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<sup>ème</sup> de l'article 39 du même Code,

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

<sup>1</sup> Le dividende attribué aux Actionnaire, 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.

**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 de la nature de celles visées à l'article L 225-38 du Code de commerce et constatant la convention réglementée suivante, visée par l'article L 225-40-1 du Code de commerce, conclue antérieurement à l'exercice 2024 et qui a poursuivi ses effets au cours de cet exercice à savoir :

Avenant à la convention de gestion entre SOGEBAIL et GENEFIM (venue aux droits de la société SOCOGEFI en 2012) du 26 décembre 1968 et ses avenants des 5 décembre 1969, 20 décembre 1973, 1er juin 1987, ainsi que par l'accord dérogatoire du 9 juin 2006 (avenant n°4), modifié par avenant du 9 septembre 2009 (avenant n°5) et par avenant en 2015 (avenant n°6) et du 9 décembre 2021 modifiant le mode de calcul de la commission versée par SOGEBAIL à GENEFIM avec un effet rétroactif au 1er janvier 2021.

- décidé d'en prendre acte purement et simplement,
- précise que le Commissaire aux comptes en a été régulièrement informé.

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

**Cinquième résolution** (*Renouvellement du mandat de KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes titulaire*). — 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 renouveler le mandat de KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, venant à expiration à l'issue de la présente Assemblée générale, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelé à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

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

**Sixième résolution** (*Renouvellement du mandat de PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de Commissaire aux comptes titulaire*). — 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 renouveler le mandat de PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, venant à expiration à l'issue de la présente Assemblée générale, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelé à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

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

**Septième 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.

**Huitième 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](http://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](http://www.docuSign.com)).

Le Président :  
Eric GROVEN

La Scrutatrice :  
Société Générale Représentée par  
Chloé LACAZE

La Secrétaire :  
Julie SIMON

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

A l'assemblée générale

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 GENEFIM 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 1<sup>er</sup> 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	Réponse du collège des Commissaires aux comptes face à ce risque
<p>Dans le cadre de ses activités de crédit-bail, Généfim 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 6,6 MILLION D'EUROS au titre de l'exercice 2024. Ces créances font l'objet de dépréciations à hauteur de 5 MILLION 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.</p> <p>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 8,4 millions d'euros.</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 Généfim, en particulier ceux liés à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– La classification des expositions en créances douteuses,</li><li>– L'identification des indicateurs de dépréciation (tels que l'existence d'impayés et/ou l'existence d'une procédure de recouvrement juridique ou en cadré),</li><li>– La détermination des dépréciations pour créances douteuses et des actifs immobilisés, tenant compte de la valorisation des immeubles et des éventuelles garanties disponibles,</li><li>– La méthodologie de valorisation utilisée par les experts internes et externes ainsi que le périmètre d'actifs faisant l'objet de ces expertises.</li><li>– La mise à jour régulière des expertises immobilières sous-tendant l'évaluation du niveau de provisionnement.</li></ul> <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"><li>– Prendre connaissance des dernières informations disponibles sur la situation des contreparties douteuses,</li></ul>

<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. Se référer aux notes « Principes, règles et méthodes comptables », « A2 – Immobilisations de crédit-bail » et « A3 – Créances rattachées » de l'annexe aux comptes annuels pour plus de détails.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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...),</li> <li>– Vérifier le correct enregistrement en comptabilité des provisions pour dépréciations estimées. Enfin, nous avons examiné le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.</li> </ul>
--	--

### 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-dessus :

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 opérations bancaires et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles n'entrent 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 les articles 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 GENEFIM par votre assemblée générale du 9 juillet 2024 pour les cabinets PricewaterhouseCoopers Audit et KPMG SA.

Au 31 décembre 2024, les cabinets PricewaterhouseCoopers Audit et KPMG SA étaient dans leur première année de mission.

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 mai 2025

Les commissaires aux comptes :

PricewaterhouseCoopers Audit  
Ridha Ben Chamek

KPMG SA  
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 GENEFIM,

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'attache 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

**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.

GENEFIM

**Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

L'avenant à la convention de gestion entre SOGEBAIL et GENEFIM (venue aux droits de la société SOCOGEFI en 2012) du 26 décembre 1968 et ses avenants des 5 décembre 1969, 20 décembre 1973, 1er juin 1987, ainsi que par l'accord dérogatoire du 9 juin 2006 (avenant n°4), modifié par avenant du 9 septembre 2009 (avenant n°5) et par avenant en 2015 (avenant n°6) et du 9 décembre 2021 modifiant le mode de calcul de la commission versée par SOGEBAIL à GENEFIM avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Les commissions de gestion perçues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se sont élevées à 587.814,52 euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 mai 2025

Les commissaires aux comptes :

PricewaterhouseCoopers Audit  
Ridha Ben Chamek

KPMG SA  
Nicolas de Luze

**VII. – Rapport du conseil d'administration**

« Le rapport annuel de la SA GENEFIM est disponible sur simple demande faite par écrit au siège social de la Société. »