

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

SOCIETE FINANCIERE POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE « SOFIAP »

Société anonyme au capital de 68 137 755 €
Siège social : 7 rue de la pierre levée, 75011 Paris.
391 844 214 R.C.S. PARIS

Documents comptables annuels approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 28 Mai 2025

I – Bilan au 31 Décembre 2024
(En euros).

Actif	2024	2023
Caisse, banques centrales		733,80
Créances sur les établissements de crédit	61 745 216,56	47 384 389,05
A vue	61 729 023,52	47 366 534,60
A terme	16 193,04	17 854,45
Créances sur la clientèle	2 716 297 111,37	2 494 295 569,88
Créances commerciales		
Autres concours à la clientèle	2 716 297 111,37	2 494 295 569,88
Comptes ordinaires débiteurs	0,00	0,00
Obligations et autres titres à revenu fixe	15 140 930,04	15 142 524,60
Actions et autres titres à revenu variable	0,00	0,00
Participations et autres titres détenus à long terme	0,00	0,00
Parts dans les entreprises liées	0,00	0,00
Crédit-bail et location avec option d'achat		
Location simple		
Immobilisations incorporelles	1 303 172,57	1 385 799,75
Immobilisations corporelles	689 198,36	917 871,68
Capital souscrit non versé		
Actions propres		
Autres actifs	32 541 087,36	27 797 248,05
Comptes de régularisation	13 700 129,69	16 994 715,49
Total	2 841 416 845,95	2 603 918 852,30

Passif	2024	2023
Banques centrales, C.C.P.	0,00	0,00
Dettes envers les établissements de crédit	2 708 377 343,68	2 469 431 232,00
A vue	0,00	10 869,81
A terme	2 708 377 343,68	2 469 431 232,00
Opérations avec la clientèle	3 014 382,98	1 671 437,17
A vue	3 014 382,98	1 671 437,17
A terme	0,00	0,00
Dettes représentées par un titre	0,00	0,00
Emprunts obligataires	0,00	0,00
Autres dettes représentées par un titre	0,00	0,00
Autres passifs	3 513 433,50	2 823 339,21
Comptes de régularisation	25 680 788,94	22 771 054,33
Provisions	1 232 669,47	1 760 974,65
Dettes subordonnées		

Fonds pour risques bancaires généraux		
Capitaux propres hors FRBG	99 598 227,38	105 460 814,94
Capital souscrit	68 137 755,00	68 137 755,00
Primes d'émission	2 908 868,04	2 908 868,04
Réserves	12 646 929,51	12 646 929,51
Ecart de réévaluation		
" Provisions réglementées et subventions d'investissement"		
Report à nouveau (+/-)	21 767 262,39	24 344 625,98
Résultat de l'exercice (+/-)	-5 862 587,56	-2 577 363,59
Total	2 841 416 845,95	2 603 918 852,30

Hors bilan	2024	2023
Engagements donnés	87 625 052,00	113 014 189,53
Engagements de financement	87 625 052,00	113 014 189,53
Engagements en faveur d'établissements de crédit		
Engagements en faveur de la clientèle	87 625 052,00	113 014 189,53
Engagements de garantie	0,00	0,00
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	0,00	0,00
Autres Engagements de garantie	0,00	0,00
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	0,00	0,00
Engagements reçus	3 062 081 937,84	2 869 344 629,99
Engagements de financement	75 000 000,00	140 000 000,00
Engagements reçus d'établissements de crédit	75 000 000,00	140 000 000,00
Subventions de l'Etat des prêts à taux zéro	0,00	0,00
Engagements de garantie	2 700 044 491,00	2 448 697 234,87
Engagements reçus d'établissements de crédit	0,00	2 865,84
Engagements reçus de la clientèle	0,00	0,00
Autres valeurs reçus en garantie	2 700 044 491,00	2 448 697 234,87
Engagements sur titres		
Positions instruments fin. À terme de taux d'intérêt	287 037 446,84	280 647 395,12
Autres instruments financiers à terme de taux d'intérêt	287 037 446,84	280 647 395,12

II - Compte de résultat (En euros)

Compte de résultat	2024	2023
+ Intérêts et produits assimilés	55 993 712,36	44 566 204,42
Sur opérations avec les établissements de crédit	3 234 960,24	3 317 169,81
Sur opérations avec la clientèle	52 518 846,68	41 007 925,09
Sur obligations et autres titres à revenus fixes	239 905,44	241 109,52
Autres intérêts et produits assimilés		
- Intérêts et charges assimilées	49 470 575,97	36 844 672,61
Sur opérations avec les établissements de crédit	49 470 575,97	36 844 672,61
Sur opérations avec la clientèle	486,07	3 011,66
Sur obligations et autres titres à revenus fixes	0,00	0,00
Autres intérêts et charges assimilées		
+ Produits sur opérations de crédit-bail et assimilés		
- Charges sur opérations de crédit-bail et assimilés		

+ Produits sur opérations de location simple		
- Charges sur opérations de location simple		
+ Revenus des titres à revenu variable	0,00	0,00
+ Commissions (produits)	4 121 089,58	5 264 721,85
- Commissions (charges)	43 490,97	22 232,88
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	0,00	0,00
Sur titres de transaction	0,00	0,00
De change	0,00	0,00
Sur instruments financiers	0,00	0,00
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés	0,00	0,00
+ Autres produits d'exploitation bancaire	290 768,50	472 982,33
- Autres charges d'exploitation bancaire	142,20	64 159,34
Produit net bancaire	10 891 361,30	13 372 843,77
- Charges générales d'exploitation	16 832 331,11	15 026 551,69
Salaires et traitements	8 468 279,07	8 479 114,52
Autres frais administratifs	8 364 052,04	6 547 437,17
- Dotations aux amortissements et dépréciations sur Immobilisations incorporelles et corporelles	598 871,24	653 915,41
Résultat brut d'exploitation	-6 539 841,05	-2 307 623,33
+/- Coût du risque	106 349,56	53 166,61
Résultat d'exploitation	-6 433 491,49	-2 254 456,72
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	557 800,84	79 390,10
Résultat courant avant impôts	-5 875 690,65	-2 175 066,62
+/- Résultat exceptionnel	-55 093,35	-402 296,97
- Impôt sur les bénéfices	68 196,44	0,00
+/- Dotations/reprises de FRBG et provisions réglementées		
Résultat net	-5 862 587,56	-2 577 363,59

III – Annexes aux comptes annuels 2024

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE

1-1 Faits marquants

Dans le cadre de la stratégie de diversification de Sofiap, le développement de nouveaux partenariats et l'apport de la clientèle des courtiers permettent de réduire progressivement la dépendance à la clientèle historique (SNCF et IEG) qui représente désormais 40% de la production.

Au 31 décembre 2024, SOFIAP compte 39 partenaires, soit un potentiel de 571k salariés. Des discussions avancées sont à finaliser en 2025 (3F, JC Decaux, Docaposte).

Il est à noter qu'une accalmie sur les taux de refinancement a été observée en 2024, en comparaison avec les taux pratiqués sur 2023. Toutefois, les taux et la volatilité de ceux-ci restent élevés. Dans ce contexte le volume des renégociations s'est encore contracté sur 2024 pour un montant total de 4,6m€ contre 4,9m€ en 2023.

L'encours de SOFIAP a progressé en 2024. Il se situe à 2.716m€ pour 2.497m€ fin 2023, soit une croissance de 9 %.

1-2 Evènements postérieurs à la clôture

Mise en place fin février 2025 d'un mécanisme de contre-garantie de la Banque Postale sur les crédits cautionnés par CNP de manière à réduire leur charge en capital et assurer le respect des ratios réglementaires en réduisant les risques pondérés sur les actifs concernés. A travers ce mécanisme, si un des crédits immobiliers concernés n'était pas remboursé, la Banque Postale serait tenue de compenser la SOFIAP du risque induit.

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2-1 Dispositions réglementaires

Les comptes annuels de la SOFIAP sont établis et présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-07 du 26 novembre 2014, qui reprend en un seul texte l'ensemble de la réglementation comptable applicable aux établissements bancaires.

2-2 Opérations avec la clientèle

Les crédits à la clientèle figurent au bilan pour leur valeur nominale nette des dépréciations constituées sur risques de crédit.

Les encours comptables ont été classifiés conformément au règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 de la réglementation comptable et aux règles du groupe LBP, soit :

- Encours sains
 - Encours sains
 - Encours sensibles
- Encours douteux
 - Encours douteux
 - Encours douteux compromis

Conformément aux règles du groupe LBP, les encours sensibles correspondent à la part des créances saines présentant des impayés de plus de 30 jours.

Pour déterminer le montant de la dépréciation correspondante :

- 1- Application des règles de dépréciation sur les encours sensibles pour déterminer un taux moyen de dépréciation.
- 2- Un taux de passage de sensible en douteux est calculé semestriellement et appliqué tous les mois aux créances sensibles.
- 3- Calcul du montant de la provision puis application de l'actualisation des flux.

La provision est comptabilisée en provision pour risques et réintégrée fiscalement.

Les encours douteux sont des créances présentant un risque de non recouvrement, ou présentant des impayés supérieurs à 3 mois, pour les prêts sans garanties secs, et, à six mois pour les autres prêts, ou encore présentant un caractère contentieux. Les encours douteux sont réinscrits en encours sains lorsque les règlements ont repris de manière régulière pour les montants correspondants aux échéances contractuelles d'origine.

Sont également classées en douteux, les créances en recevabilité Banque de France car elles présentent un risque avéré, selon le règlement CRC 2002-03 article 3 abrogé et repris par le règlement ANC 2014-07, soit :

- Des dossiers restructurés, sans impayé, en cours de moratoire BDF ou en cours de période probatoire post moratoire ou post réaménagement BDF.
- Des dossiers restructurés, sans impayé, par une décision de justice en cours de moratoire ou en cours de période probatoire.

Ces dossiers sont reclassés en sains après une période probatoire de 12 mois conformément aux normes groupe de La Banque Postale.

Les encours douteux compromis constituent une sous-catégorie des encours douteux. Conformément aux normes du groupe LBP, elles correspondent à des créances classées en douteux depuis plus d'un an ou lorsque celles-ci ont un caractère irrécouvrable. Le règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 admet la comptabilisation des intérêts après le transfert en encours douteux compromis dès lors que la déchéance du terme n'a pas été prononcée sur les dossiers concernés.

Les créances douteuses font individuellement l'objet d'une dépréciation fondée sur l'estimation du risque de non recouvrement et de l'actualisation des flux, conformément à la réglementation en vigueur. Cette analyse prend notamment en compte la valeur de marché des biens reçus en garantie et des flux futurs à recevoir.

Pour une meilleure appréhension du coût du risque, une décote peut être appliquée en fonction de la phase de recouvrement du dossier.

L'actualisation des flux se calcule sur le montant à recevoir, soit total de la dette diminuée du montant de la dépréciation. Celle-ci s'enregistre en PNB. Les intérêts sur créances douteuses sont comptabilisés et dépréciés à 100%.

La société identifie au sein de ses encours les prêts restructurés. Un prêt est considéré comme restructuré, dès lors que son réaménagement conduit à pratiquer un taux inférieur à celui en vigueur avant le réaménagement.

Les prêts restructurés font l'objet d'un calcul de décote, correspondant à l'écart entre les flux initiaux (amortissements + intérêts) et les flux futurs. L'écart est actualisé au taux en vigueur du prêt (dernier taux connu pour les prêts révisables) au moment de la restructuration.

Cette décote est inscrite en résultat en coût du risque et est étalée sur la durée de vie du crédit dans la marge d'intérêts et au bilan en diminution de l'encours correspondant.

En 2022, la conjoncture a amené SOFIAP à constituer une provision complémentaire pour risque inflation de 365k€ (inflation à 5,2% en 2022), compte tenu du contexte économique et de l'impact potentiel de l'inflation sur la solvabilité future de certains emprunteurs. Cette provision avait fait l'objet d'une reprise en 2023 pour un montant de 20k€ (inflation à 4,9% en 2022). La provision résiduelle de 345k€ a été reprise en totalité en 2024 avec le retour de l'inflation à sa cible de 2%.

L'étalement des commissions et des coûts de transaction perçus ou supportés par les établissements de crédit à l'occasion de l'octroi ou de l'acquisition de crédits est inclus dans les opérations avec la clientèle. Se référer au paragraphe 2-10.

Le cas échéant, sur base d'une analyse dédiée, la société complète les éléments ci-dessus par des provisions pour risque et charge complémentaire.

2-3 Immobilisations

Les immobilisations sont comptabilisées pour leur valeur d'acquisition toutes taxes comprises. Elles sont amorties sur la durée d'utilité de l'actif selon le mode linéaire :

Immobilisations	Durée d'utilité
Construction :	
Gros œuvre	40 ans
Façade et étanchéité	40 ans
Installations générales techniques	15 ans
Agencements	10 ans
Parkings intérieurs	40 ans
Agencements, aménagements et installations	8 à 15 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de bureau	3 à 10 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Logiciel	3 à 5 ans
Matériel informatique et matériel administratif	3 à 5 ans

2-4 Titres

La comptabilisation des opérations sur titres est régie par le Règlement ANC n°2014-07 du 26 novembre 2014.

- Titres de placement

Les titres de placement, acquis avec un objectif de détention supérieure à 6 mois, sans que cet objectif implique une conservation jusqu'à l'échéance, sont comptabilisés au prix d'acquisition. Une dépréciation est constituée en cas de moins-value latente.

Conformément à la réglementation, les parts spécifiques émises par les fonds communs de titrisation entrent dans cette catégorie.

La SOFIAP détient des titres à revenus fixes émis par un émetteur privé non coté.

- Titres d'investissement

La SOFIAP ne détient pas de titres d'investissement.

- Titres de participation

Les titres de participation et parts dans les entreprises liées sont enregistrés au coût historique. A la clôture de l'exercice, ils font individuellement l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur d'usage est inférieure au coût historique. La valeur d'usage est appréciée notamment au regard de l'utilité de celle-ci pour l'établissement (caractère stratégique, volonté de soutien ou de conservation) et de critères objectifs (cours de bourse, actif net comptable, actif net réévalué, éléments prévisionnels).

La SOFIAP ne détient pas d'autres titres à long terme.

2-5 Opérations sur taux d'intérêts à terme

Conformément au règlement ANC 2014-07, les échanges de taux d'intérêts sont enregistrés :

- soit en opération de couverture identifiée d'un ensemble d'éléments homogènes (opérations de micro couverture),
- soit en opération de couverture globale dans le cadre de la gestion du risque de taux (opérations de macro couverture)

La SOFIAP a conclu des contrats d'échange de taux d'intérêts dans le cadre de la gestion de son bilan. Les engagements relatifs à ces opérations sont inscrits dans les comptes de hors bilan pour le notionnel.

Les charges et produits sur ces contrats sont comptabilisés à chaque fin d'exercice au prorata temporis

2-6 Emprunts

Les frais d'émission d'emprunts obligataires sont pris en charges sur l'exercice d'émission de l'emprunt.

Lorsque le prix d'émission d'un emprunt obligataire est supérieur au nominal, les primes reçues à ce titre sont amorties sur la durée de l'emprunt.

Les indemnités de remboursement anticipé d'emprunts non motivées par le remboursement d'un concours à la clientèle sont comptabilisées en charge de l'exercice lors du remboursement anticipé.

2-7 Liquidité

La SOFIAP gère sa liquidité conformément aux règles ACPR et groupe LBP.

2-8 Conversion des opérations libellées en devises

Les dettes et créances sont évaluées au cours de change en vigueur à la clôture de l'exercice.

La SOFIAP n'a ni créance ni dette libellée en devise.

2-9 Engagements de départ en retraite

SOFIAP constitue une provision pour indemnités de fin de carrière. Les principes servant de base de calcul à cette provision sont conformes à l'accord d'entreprise SOFIAP ainsi qu'à la recommandation 2003 -R-01 du CNC.

La provision est retraitée fiscalement.

Sur l'exercice 2024, la société a procédé à une mise à jour du calcul des indemnités de fin de carrière. Elle a fait appel à un cabinet extérieur pour ce calcul.

2-10 Etalement des commissions

Le règlement n° 2009-03 du 3 décembre 2009 du Comité de la réglementation comptable abrogé et repris par le règlement ANC n° 2014-07 concernant la comptabilisation des commissions et des coûts de transaction perçus ou supportés par les établissements de crédit à l'occasion de l'octroi ou de l'acquisition de crédits est appliqué dans les comptes. Sont inclus dans les commissions et les coûts de transaction les frais de dossiers, les commissions d'apporteurs d'affaires. Le principe de comptabilisation retenu est l'étalement des commissions sur la durée de vie du prêt selon la méthode alternative au prorata du capital restant dû.

Cet étalement est constaté comptablement au bilan dans les comptes d'encours à la clientèle et au compte de résultat dans les produits à la clientèle. Il est retraité fiscalement.

2-11 Prêts à taux zéro

Les prêts émis jusqu'au 31 janvier 2005 :

Pour compenser l'absence de perception d'intérêts sur les prêts accordés au titre du prêt à 0% du Ministère du logement, les établissements de crédits bénéficiaient d'une subvention de l'Etat.

A l'encaissement du premier versement de l'Etat, la totalité de la subvention est enregistrée en produits constatés d'avance puis réintégrée en résultat de manière échelonnée conformément aux dispositions fixées par DLF (lettre du 7 avril 1997).

La fraction de la subvention à rapporter au résultat correspond à la différence entre le montant des intérêts du prêt classique et le produit du placement de la subvention non encore intégrée au résultat. Ces deux éléments sont évalués au taux de rendement réel du prêt.

Pour les prêts émis à partir du 1^{er} février 2005 :

Un crédit d'impôt a été instauré en remplacement du dispositif précédent. Ce crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur les sociétés par fraction égale sur cinq ans et est soumis à imposition au même rythme.

Afin de préserver une cohérence de comptabilisation, la méthode d'étalement du crédit d'impôt est identique à celle utilisée par la subvention acquise au titre des anciens prêts à 0%.

En outre, concomitamment au produit d'intérêts, la charge d'impôt afférente à ce crédit d'impôt est étalée actuariellement.

L'étalement du produit de crédit d'impôt est enregistré en produit net bancaire et l'étalement de la charge d'impôt en impôts sur les bénéfices.

2-13 Informations relatives aux autres opérations non inscrites au bilan

- Garanties données aux établissements de crédit

Jusqu'en 05/2022, en garantie du remboursement des échéances de certains emprunts, la SOFIAP a affecté "en nantissement" des créances correspondant aux critères définis dans le contrat de nantissement. Ces créances représentent au moins 100 % du capital restant dû des emprunts concernés.

La SOFIAP communiquait, à une échéance annuelle voire mensuelle, un bordereau attesté par un représentant habilité détaillant les prêts affectés en nantissement avec l'ensemble de leurs caractéristiques (nom et prénom de l'emprunteur, capital initial, échéance mensuelle, date de clôture du prêt...)

Dans l'éventualité où la SOFIAP n'honorait pas le paiement d'une échéance d'emprunt, l'organisme bénéficiaire du nantissement peut faire "exécuter" le nantissement ou exercer directement le recouvrement des sommes qui lui sont dues au titre des prêts donnés en nantissement.

- Garanties reçues sur les prêts consentis à la clientèle

Les conditions de mise en jeu des garanties consenties sont définies à l'article 12 du cahier des charges annexé aux offres de prêts.

Cet article précise l'ensemble des faits entraînant la résiliation des contrats de prêts au gré de la SOFIAP, y compris des nouveaux prêts à 0% (ou la résiliation peut être de plein droit ou au gré de la SOFIAP).

Dans tous les cas, la résiliation du contrat de prêt est matérialisée par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'emprunteur signifiant que les sommes prêtées deviennent immédiatement et intégralement exigibles.

La déchéance du terme du contrat de prêt ainsi actée déclenche la mise en jeu des garanties souscrites.

Ces garanties sont soit :

- des suretés réelles : hypothèque conventionnelle et/ou privilège de prêteur de denier
- des cautions personnes morales : caution CNP, caution SNCF, caution Crédit Logement
- des cautions solidaires et personnelles données par des personnes physiques.

Les garanties reçues sur les prêts consentis à la clientèle concernent les cautions personnes morales.

2-14 Autres informations

- Société consolidante

La Banque Postale établit des comptes consolidés aux normes IFRS dans lesquels les comptes de la société SOFIAP sont inclus suivant la méthode de l'intégration globale.

- Fraude et évasion fiscale

SOFIAP applique, depuis le 1er janvier 2009, dans les conditions fixées par l'arrêté du 6 octobre 2009, l'article L511-45 du Code Monétaire et Financier créé par la loi n° 2009-715 du 18 juin 2009, relatif à l'information sur les implantations des établissements de crédit dans les Etats ou territoires qui n'ont pas conclu avec la France de convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale permettant l'accès aux renseignements bancaires.

SOFIAP ne détient aucune implantation dans des états ou territoires n'ayant pas conclu avec la France de convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales permettant l'accès aux renseignements bancaires.

Annexe 1.

Variation des capitaux propres :

Libellé	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Capital	68 137 755,00			68 137 755,00
Réserve Légale	6 813 775,50			6 813 775,50
Réserves diverses	4 851 297,94			4 851 297,94
Réserves indisponibles	981 856,07			981 856,07
Prime d'émission et d'apport	2 908 868,04			2 908 868,04
Report à nouveau	24 344 625,98	-2 577 363,59		21 767 262,39
Résultat exercice	-2 577 363,59	-5 862 587,56	-2 577 363,59	-5 862 587,56
Affectation du résultat N-1 (Dividendes)				

Composition du capital :

Le capital souscrit et appelé de la société est composé de 4 542 517 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 15 euros.

La société est détenue à hauteur de 34% par SNCF HABITAT et 66% par la Banque Postale.

Elle est consolidée selon la méthode d'intégration globale par la Banque Postale.

Affectation du résultat N (1)

Résultat de l'exercice :	-5 862 587,56
Report à nouveau :	21 767 262,39
Résultat à affecter :	15 904 674,83
Affectation :	
Réserve légale :	0,00
Dividendes distribués :	
Report à nouveau :	15 904 674,83
(1) Proposition du conseil à l'Assemblée Générale	

Capitaux propres après affectation du résultat N :

Ventilation des réserves

Les réserves s'analysent après proposition du résultat de l'exercice 2024 :

Réserve légale :	6 813 775,50
Réserve libre :	4 851 297,94
Réserve indisponible :	981 856,07

Annexe 2.

Ventilation des créances et dettes selon la durée résiduelle :

NATURE	TOTAL	Dont intérêts courus non échus	D<=3 mois	3 mois<D <=1 an	1 an<D <=5 ans	D>5ans	D indéterminée
Actif :							
Créances à terme sur les établissements de crédit	16 193,04	0,00	16 193,04	0,00	0,00	0,00	
Créances sur la clientèle :							
Autres concours à la clientèle	2 716 297 111,37	734 514,23	94 434 007,73	248 007 014,24	890 745 533,71	1 483 110 555,68	
Obligations et autres titres à revenus fixe	15 140 930,04	140 930,04		5 038 223,19	10 102 706,85		
Actions et autres titres à revenus variable	0,00						
Passif :							
Dettes à terme envers des établissements de crédit	2 708 377 343,68	3 755 094,34	171 411 008,33	226 211 838,66	913 082 352,70	1 397 672 143,99	

Les créances détenues par la société ne sont pas éligibles au refinancement de la Banque Centrale

Actifs dépréciés :

Nature	Montant brut	Dépréciation	Montant net
Créances sur la clientèle :	2 721 917 684,55	5 620 573,18	2 716 297 111,37
Dont créances saines	2 690 996 689,34		2 690 996 689,34
Dont créances restructurées BDF (1)	4 096 548,62		4 096 548,62
Dont créances douteuses	6 228 446,01	370 519,36	5 857 926,65
Dont créances des douteux compromis non restructurés	10 168 673,75	4 125 363,64	6 043 310,11
Dont créances des douteux compromis restructurés	6 271 121,26	930 076,79	5 341 044,47
Dont créances des douteux non compromis restructurés	4 156 205,57	194 613,39	3 961 592,18
Actions et autres titres à revenus variables	0,00	0,00	0,00
Stocks et emplois divers	0,00	0,00	0,00

Participations et activités de portefeuille	0,00	0,00	0,00
(1) La dotation de la décote d'intérêt sur les encours restructurés est comptabilisée en coût du risque (annexe 10)			

Annexe 3.

Valeur immobilisée :

Nature des valeurs immobilisées	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions créations apports et virements de poste à poste	Cession à des tiers ou mises hors service ou virement de poste à poste	Valeurs brutes à la fin de l'exercice	Valeurs nettes à la fin de l'exercice
Incorporelles :					
Autres immobilisations en cours	923 252,59	86 526,17	761 421,79	248 356,97	
Autres immobilisations incorporelles	5 684 209,63	1 452 039,79	350 466,00	6 785 783,42	
Total des immobilisations incorporelles	6 607 462,22	1 538 565,96	1 111 887,79	7 034 140,39	
Total amortissements des immobilisations incorporelles	5 221 662,47	608 059,35	98 754,00	5 730 967,82	1 303 172,57
Corporelles :					
Immobilisations en cours	345 454,95			345 454,95	
Terrains					
Construction - Gros œuvres	238 796,03		225 837,87	12 958,16	
Construction - Façade	80 338,81		76 450,71	3 888,10	
Construction - Installation	107 118,42		104 435,41	2 683,01	
Construction - Agencement	80 338,81	38 550,00	115 001,47	3 887,34	
Construction - Parking	29 000,00		29 000,00	0,00	
Autres immobilisations d'exploitation	2 001 034,47	7 593,22	289 181,75	1 719 445,94	
Immobilisation hors exploitation	0,00			0,00	
Total des immobilisations corporelles	2 882 081,49	46 143,22	839 907,21	2 088 317,50	
Total amortissements & dépréciations des immobilisations corporelles	1 964 209,81	89 565,89	654 528,16	1 399 247,54	689 069,96
Total général	2 303 671,43	887 083,94	1 198 512,84	1 992 242,53	1 992 242,53

Amortissements et dépréciations de l'actif immobilisé :

Nature	Montant au début de l'exercice	Transfert de compte	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions amortissements & dépréciations afférents aux éléments sortis de	Montant à la fin de l'exercice
Amortissements :					
Autres immobilisations incorporelles	5 221 662,47		608 059,35	98 754,00	5 730 967,82
Construction - Gros œuvres	151 061,63		3 401,88	145 077,87	9 385,64
Construction - Façade	48 840,18		1 128,68	47 153,07	2 815,79
Construction - Installation	107 118,42		0,00	78 840,95	28 277,47
Construction - Agencement	80 338,81		0,00	59 130,71	21 208,10
Construction - Parking	11 739,04		360,48	12 099,52	0,00
Autres immobilisations d'exploitation	1 565 111,73		84 674,85	312 226,04	1 337 560,54
Immobilisation hors exploitation	0,00		0,00	0,00	0,00
Total des immobilisations corporelles	1 964 209,81	0,00	89 565,89	654 528,16	1 399 247,54
Total	7 185 872,28	0,00	697 625,24	753 282,16	7 130 215,36

Annexe 4.

Répartition du portefeuille en fonction de la cotation :

Néant

Titre de placement :

NATURE	Titres faisant apparaître une plus-value latente	Titres faisant apparaître une moins-value latente
Valeur du marché	15 140 930,04	
Valeur d'acquisition	15 000 000,00	0,00
Plus-value latente	140 930,04	0,00

Aucun titre n'a fait l'objet d'un transfert de transaction en placement

Participation et autres titres détenus à long terme :

Liste des filiales et participations	Adresse	Montant du capital détenu	%	Dépréciation	Net	Montant capitaux propres dont RAN N-1	Résultat Chiffres d'affaires N-1	Prêts et avances consentis	Dividendes sur ex N-1	Observation
Filiales : Néant Participations :										
Totaux					0,00				0,00	
Sociétés non cotées.										

Annexe 5.

Autres actifs et autres passifs	Montant N	Montant N-1
Autres actifs	32 541 087,36	27 797 248,05
- Prêt Collatéral LBP	12 290 765,10	11 694 071,98
- Instrument de couverture versé à étaler	0,00	0,00
- Etat crédits d'impôt PTZ	6 895 855,90	6 895 895,60
- Etat impôt sur les sociétés	9 505 745,86	4 906 804,42
Dont impôt actuariel nouveau prêt à 0%	4 383 211,87	4 315 015,43
- Autres débiteurs	1 089 238,34	1 543 664,79
Dont créance FINAXIOME	548 744,89	548 744,89
Dont sommes à recevoir des tiers adjudicataires	203 225,03	603 200,00
- Créances rattachées sur débiteurs divers	2 719 944,98	3 460 923,93
Autres passifs	3 513 433,50	2 823 339,21
- Etat	159 600,50	143 529,82
- Organismes sociaux	360 954,82	785 584,64
- Participation des salariés	0,00	0,00
- Fournisseurs	217 158,94	671 905,68
- Créditeurs Assureurs	15 583,04	12 662,72
- Autres créditeurs	670 381,90	603 953,51
- Dettes rattachées sur créditeurs divers	2 089 754,30	605 702,84

Annexe 6.

COMPTES DE REGULARISATION	Montant N	Montant N-1
Actif	13 700 129,69	16 994 715,49
- Produits à recevoir	661 539,08	422 354,10
- Comptes d'encaissement	11 575 816,62	14 598 946,65
- Charges payées et comptabilisées d'avance	227 405,76	265 581,45
- Du fait de l'architecture de notre système d'information, des comptes de suspens, par nature d'opération de gestion, apparaissent à l'actif pour : Ils correspondent à des soldes en attente d'affectation définitive.	1 235 368,23	1 707 833,29
Passif	25 680 788,94	22 771 054,33
- Comptes d'ajustement sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
- Comptes d'encaissement	61 637,84	0,00
- Les produits constatés d'avance : Ils correspondent aux subventions et crédits d'impôt accordés sur les prêts à taux zéro. L'intégration de ces subventions au résultat de l'exercice est conforme aux instructions reçues de l'Administration Fiscale.	21 325 702,33	18 554 780,49
- Charges à payer	0,00	0,00
- Du fait de l'architecture de notre système d'information, des comptes de suspens, par nature d'opération de gestion, apparaissent au passif pour : Ils correspondent à des soldes en attente d'affectation définitive.	4 293 448,77	4 216 273,84

Annexe 7.

Dépréciations et provisions :

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises de l'exercice	Utilisations de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations					
Créances sur la clientèle	5 841 019,18	1 531 709,49	1 752 155,49	0,00	5 620 573,18
Participations et activités de portefeuille	0,00	0,00	0,00		0,00
Total	5 841 019,18	1 531 709,49	1 752 155,49	0,00	5 620 573,18
Provisions					
Pour charges de retraite	460 962,00	582,00	0,00	0,00	461 544,00
Pour risques sur prêts révisables capés	0,00	0,00	0,00		0,00
Pour risques globales des sensibles	90 798,48				90 798,48
Pour risques sur charges Exploitation	114 324,08	304 000,00	134 324,08		284 000,00
Pour risques et charges diverses	1 094 890,09	39 488,49	738 051,59		396 326,99
Total	1 760 974,65	344 070,49	872 375,67		1 232 669,47

Annexe 8.

Portefeuille de négociation :
Etat néant

Portefeuille de placement et assimilés :
Opération sur titres de placement :

Nature	Montants N	Totaux N	Totaux N-1
Provisions pour dépréciation des titres		0,00	
Dotations aux provisions	0,00		
Reprises de provisions	0,00		
Provisions pour créances douteuses sur op.sur titres		0,00	
Dotations aux provisions	0,00		
Reprises de provisions	0,00		
Plus ou moins values de cession de titres		0,00	0,00
Moins value	0,00		0,00
Plus value	0,00		0,00
Total positif (perte)		0,00	0,00
Total négatif (bénéfice)		0,00	0,00

Annexe 9.

Engagement de financement.

Les engagements de financement donnés sont relatifs aux crédits accordés à la clientèle non encore débloqués et les engagements de financement reçus correspondent à des lignes de refinancement accordées par le groupe.

Instruments financiers à terme : opérations sur marché de gré à gré

Informations non reprises dans l'état financier de hors bilan, car non publiable.

	Opérations de couverture	N-1
Instruments de taux d'intérêt		
Contrats à terme ferme d'échange de taux	176 341 463,40	214 268 292,68
Contrats à terme optionnels	0,00	0,00
Total	176 341 463,40	214 268 292,68

Les opérations réalisées concernent essentiellement des instruments à terme de taux d'intérêt négociés sur des marchés de gré à gré. Il s'agit principalement de swaps de taux pour les opérations à terme ferme. Les swaps sont gérés en attrition

Durée résiduelle des engagements sur instruments financiers à terme :

	0 à 3 mois	3 mois à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Opérations sur marchés de gré à gré					
Contrats à terme ferme d'échange de taux	13 000 000,00	14 000 000,00	96 358 460,84	163 678 986,00	287 037 446,84
Contrats à terme optionnels					0,00
Total	13 000 000,00	14 000 000,00	96 358 460,84	163 678 986,00	287 037 446,84

Juste valeur des instruments financiers :

	Encours	Juste valeur
Opérations fermes :		
Swaps couverture	176 341 463,40	-12 670 617,45
Opérations optionnelles :		
Total	176 341 463,40	-12 670 617,45

Annexe 10.

Cout du risque :

Nature	Créances
Dotations pour dépréciations des créances douteuses	
Sur opérations avec la clientèle	1 531 709,49
Sur autres opérations	0,00
Sous total	1 531 709,49
Dotations pour dépréciations sur titres et sur opérations diverses	
Sur opérations diverses	0,00
Sous total	0,00

Dotations aux provisions	
Autres provisions	0,00
Sur opérations avec la clientèle	147 423,49
Sous total	147 423,49
Récupération sur créances amorties	
Sur opérations avec la clientèle	113 187,85
Sous total	113 187,85
Reprises sur dépréciations des créances douteuses	
Sur opérations avec la clientèle	1 057 012,86
Sur autres opérations	0,00
Sous total	1 057 012,86
Reprises sur dépréciation des opérations diverses	
Sur opérations diverses	0,00
Sous total	0,00
Reprises de provisions	
Sur opérations avec la clientèle	845 986,59
Sur opérations diverses	0,00
Sous total	845 986,59
Pertes sur créances irrécupérables	
Couvertes par des dépréciations	0,00
Décote intérêts sur encours restructuré	144 728,87
Non couvertes par des dépréciations	85 975,89
Sous total	230 704,76
Solde positif (perte)	0,00
Solde négatif (bénéfice)	106 349,56

Honoraires des CAC :

	KPMG	FORVIS MAZARS
Honoraires TTC au titre de la mission légale	75 012,29	94 425,00
Honoraires TTC au titre des prestations directement liées à la mission		
Autres prestations TTC	0,00	0,00
Total	75 012,29	94 425,00

Annexe 11.

Ventilation des frais de personnel :

Nature	Montants N	Totaux N	Totaux N-1
Salaires et traitements	5 338 168,11	5 338 168,11	5 294 763,51
Transfert de charges	0,00		-22 000,10
Charges sociales		2 472 113,91	2 347 936,52
Dotations ou reprises provisions risque retraite & charges d'exploitation	172 082,00		-64 064,00
Charges sociales	2 300 031,91		2 412 000,52
Intéressement et participation des salariés		46 500,00	43 521,90
Intéressement	46 500,00		43 521,90
Participation	0,00		0,00
Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations		611 497,05	814 892,69
Impôts, taxes	611 497,05		814 892,69
Crédit Impôt Compétitivité Emploi (1)	0,00		0,00
Refacturations	0,00	0,00	0,00
Total	8 468 279,07	8 468 279,07	8 479 114,52

Les membres du conseil de surveillance ne perçoivent pas de rémunération et n'ont pas bénéficié de remboursement de frais au cours de l'exercice.

La rémunération des organes de direction n'est pas fournie car cela aboutirait à donner directement une rémunération individuelle.

Les membres du conseil de surveillance et dirigeants n'ont pas bénéficiés de prêt.

Effectif et ventilation par catégorie (1) :

Catégories	Effectif au 31 décembre 2024
Direction et cadres	47
Direction	2
Administratif	28
Technique	6
Commercial	11
Maîtrise	21
Direction	2
Administratif	1
Technique	18
Commercial	32
Collaborateurs	13
Administratif	3
Technique	16
Commercial	100
Total	

Les rémunérations servies au personnel mis à disposition par la Banque Postale soit 9 personnes (7 La Banque Postale et 2 La Poste)

Sur un effectif global de 100 personnes sont incluses dans les autres services extérieurs

à hauteur de : 1 396 009,15€

(1) Il s'agit de l'effectif global actif

Annexe 12.

Ventilation des commissions :

NATURE	Charges	Produits
* Sur opérations avec les établissements de crédit	33 952,14	
* Montage de dossier pour autrui		170 244,30
* Sur assurances		3 881 904,60
* Autres commissions d'apporteur	9 538,83	68 940,68
* Sur garantie d'emprunt		
Total	43 490,97	4 121 089,58
Total N-1	22 232,88	5 264 721,85

Ventilation des autres charges et autres produits d'exploitation bancaire :

NATURE	Charges	Produits
Produits accessoires sur la clientèle		29 200,00
Autres produits		261 568,50
Charges diverses sur la clientèle	142,20	
Intérêts du prêt Collatéral		
Provision risque PNB		
TOTAL	142,20	290 768,50
TOTAL N-1	64 159,34	472 982,33

Gains ou pertes sur actifs immobilisés :

	Montant N	TOTAUX N	TOTAUX N-1
Immobilisations financières		0,00	0,00
Plus value de cession	0,00		0,00
Moins value de cession	0,00		0,00
Dotation pour dépréciation	0,00		0,00
Reprise de dépréciation	0,00		0,00
Immobilisations incorporelles		0,00	-27 208,80
Plus value de cession			
Moins value de cession			
Dotation pour dépréciation			27 208,80
Immobilisations corporelles		557 800,84	106 598,90
Plus-value de cession	557 800,84		396 001,34
Moins-value de cession	0,00		0,00
Dotation exceptionnelle			289 402,44
Reprise sur dépréciation des immobilisations	0,00		0,00
TOTAL		557 800,84	79 390,10

Annexe 13.

Résultat sur exercice antérieurs :

	Montant
Le résultat s'analyse ainsi :	
Charges d'exploitation	-46 642,66
Net	-46 642,66

Résultat exceptionnel :

	Montant
Chèques émis non débités	261,75
Sur charges d'exploitation	577,22
Amendes et pénalités	-45,60
Sur le personnel	-6 839,61
Charges sur clientèle	-2 404,45
Net	-8 450,69

IV – Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SOFIAP 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 et des risques.

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.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimations comptables

Votre société constitue des dépréciations et provisions afin de couvrir les risques de crédit inhérents à ses activités selon les principes exposés dans la note « 2-2 Opérations avec la clientèle » et ainsi qu'illustré par les tableaux chiffrés « Annexe 2 » et « Annexe 10 » de l'annexe aux comptes annuels.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné le dispositif de contrôle mis en place par la Direction relatif à l'identification des risques de non-recouvrement et nous avons apprécié leur couverture dans les comptes au 31 décembre 2024 par des dépréciations et provisions.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 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.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport de sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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 et des risques

Nous remettons au Comité d'audit et des risques 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.

Nous fournissons également au Comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article L.821-63 du code de commerce 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 et des risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

En application de l'article L.823-12 du code de commerce, nous vous signalons que notre rapport n'a pas pu être mis à votre disposition dans le délai prescrit par l'article R.225-89 du code de commerce, les informations et les éléments nécessaires à leur établissement nous ayant été communiqués tardivement.


Paris La Défense, le 22 mai 2025

Courbevoie, le 22 mai 2025

Les commissaires aux comptes
KPMG SA

FORVIS MAZARS SA

Signé par :
 Xavier De Coninck
6B397DA3374C4B7...

DocuSigned by :
 Charles De Boisriou
5F32E8222C8C4A4...

Xavier DE CONINCK
Associé

Charles DE BOISRIOU
Associé

**V - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)**

À l'assemblée générale de la société SOFIAP,

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.225-58 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.225-58 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'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-88 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Convention de prestation de services entre La Banque Postale et SOFIAP

Nature et objet : La convention est destinée à définir les prestations exécutées par La Banque Postale en qualité de société mère du Client, à l'exclusion de toute externalisation. La Banque Postale s'engage à fournir

d'assistance et accompagnement dans les domaines suivants : Banque de détail, gestion des risques et conformité.

Modalités :

Les conditions tarifaires relatives à cette convention se décomposent comme suit :

- Banque de détail : 13 180€
- Risques : 12 480 €
- Conformité : 9 100 €

Soit un total de 34 760 € HT.

Cette convention de prestations de services LBP a été établie entre La Banque Postale et SOFIAP, dont le principe a été autorisé par le Conseil de surveillance de SOFIAP le 17 décembre 2024, sous réserve de la confirmation des conditions financières et dont la signature a été autorisée par le Conseil de surveillance de SOFIAP le 12 février 2025.

A la date de signature de notre rapport spécial sur les conventions réglementées au titre de l'exercice 2024, la convention n'a pas été signée.

Au 31 décembre 2024, les charges enregistrées dans les livres de SOFIAP s'élèvent à 34 760 € HT.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225- 57 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.

1- Convention de partenariat entre SOFIAP et La Banque Postale Consumer Finance (ex La Banque Postale Financement)

Nature et objet :

Votre société a signé en date du 13 octobre 2016 et approuvé lors du conseil de surveillance du 30 novembre 2016 une convention d'apporteur d'affaires entre SOFIAP et La Banque Postale Consumer Finance (à l'époque La Banque Postale Financement), s'inscrivant dans le cadre du protocole signé le 19 décembre 2014 relatif aux prêts bonifiés consentis aux personnels affinitaires.

Cette convention a pour objet de définir les relations entre les deux parties dans le cadre de la distribution par le réseau SOFIAP, à sa clientèle, de crédits à la consommation LBP Consumer Finance, et notamment les modalités de commissionnement.

Cette convention a été amendée par un avenant en date du 11 janvier 2018 (désigné « avenant n°1 »).

Modalités :

En application de cette convention et de son avenant, SOFIAP a comptabilisé dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 un produit de 170 244,30 €.

2- Convention de gestion de trésorerie avec les sociétés SNCF Habitat et SOPRIM

Nature et objet :

Votre société a signé le 1er mai 1995 une convention de gestion de trésorerie, modifiée par deux avenants conclus le 22 mai 1995 et le 1er mars 1996. Cette convention prévoit la centralisation de la trésorerie de SOFIAP et de SOPRIM par SNCF Habitat (anciennement SOCRIF).

Modalités

Ce contrat n'a donné lieu à aucun flux financier au cours de l'exercice 2024.

3- Contrat de licence SNCF Habitat et SOFIAPNature et objet

Votre société a signé en date du 20 mai 2014 un contrat de licence avec SNCF Habitat, ayant pour objet la concession à SOFIAP de la licence non exclusive d'utilisation du nom SOCRIF, à titre d'enseigne, de nom commercial, de marque et de nom de domaine.

Modalités

En application de cette convention, la charge comptabilisée par SOFIAP s'est élevée à 1 800 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

4 - Convention de prestations de services entre SOPRIM et SOFIAPNature et objet

Votre société a signé le 20 mai 2014 avec SOPRIM une convention de prestations de services, prévoyant les conditions et modalités d'exercice des prestations de services rendues entre les deux sociétés et notamment leurs conditions de rémunération.

Modalités

SOFIAP a supporté une charge de 2 760 euros au titre de cette convention au cours de l'exercice 2024.

En application de l'article L.823-12 du code de commerce, nous vous signalons que notre rapport n'a pas pu être mis à votre disposition dans le délai prescrit par l'article R.225-89 du code de commerce, les informations et les éléments nécessaires à leur établissement nous ayant été communiqués tardivement.

Paris La Défense, le 22 mai 2025

KPMG SA


Signé par :

Xavier De Coninck
6B397DA3374C4B7...

Xavier DE CONINCK
Associé

Courbevoie, le 22 mai 2025

FORVIS MAZARS SA

DocuSigned by :

Charles De Boisriou
5F32E8222C8C4A4...

Charles DE BOISRIOU
Associé

VI – Rapport du directoire à l'assemblée générale

Le rapport du directoire à l'assemblée est disponible à toute personne qui en fera la demande au siège social de l'entreprise