

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 CENTRALE POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER (SOCFIM)

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

Siège social : 59 avenue pierre Mendès France CS 41549 – 75648 PARIS Cedex 13

390 348 779 RCS Paris.

Comptes annuels au 31 décembre 2025 Approuvés par l'Assemblée générale Ordinaire du 21 mai 2026

BILAN AU 31 DECEMBRE 2025

ACTIF	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Caisse, banques centrales, CCP	0,00	236,95
Créances sur établissements de crédit	174 583 659,94	133 782 201,91
- A vue	169 548 659,94	103 447 778,30
- A terme	5 035 000,00	30 334 423,61
Opérations avec la clientèle	5 663 971 868,35	5 460 118 915,81
- Autres concours à la clientèle	5 652 952 331,78	5 455 521 278,24
- Comptes ordinaires débiteurs	4 896,66	3 621,62
- Valeurs à imputer clientèle	11 014 639,91	4 594 015,95
Obligations et autres titres à revenu fixe		
Actions et autres titres à revenu variable		
Participations et autres titres détenus à long terme	0,00	57 761,72
Parts dans les entreprises liées	28 486 299,19	20 063 693,13
Crédit-bail et location avec option d'achat		
Location simple		
Immobilisations incorporelles	625 311,00	625 311,00
Immobilisations corporelles	17 345,18	25 172,31
Capital souscrit non versé		
Actions propres		
Autres actifs	5 842 987,06	3 641 372,69
Comptes de régularisation	15 989 253,54	6 901 801,22
TOTAL DE L'ACTIF	5 889 516 724,26	5 625 216 466,74

PASSIF	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Banques centrales, CCP		
Dettes envers les établissements de crédit	4 962 625 177,57	4 749 068 117,16
- A vue	11 769 860,28	0,00
- A terme	4 950 855 317,29	4 749 068 117,16
Opérations avec la clientèle	645 524 145,90	594 259 573,66
- A vue	556 253 493,81	549 685 587,55
- A terme	8 942 480,20	9 811 966,87
- Valeurs à imputer clientèle	80 328 171,89	34 762 019,24
Autres passifs	17 589 409,81	12 852 145,50
Comptes de régularisation	85 372 745,98	82 242 074,05
Provisions pour risques et charges	27 357 268,30	17 406 034,40
Dettes subordonnées	0,00	0,00
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)	4 787 224,86	4 787 224,86
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	146 260 751,84	164 601 297,11
Capital souscrit	46 628 600,00	46 628 600,00
Prime d'émission	2 859 578,09	2 859 578,09
Réserves	4 662 860,00	4 662 860,00
Ecart de réévaluation		
Provisions réglementées	0,00	0,00
Subvention d'investissement		
Report à nouveau (+/-)	52 938 543,78	52 938 898,82
Résultat de l'exercice (+/-)	39 171 169,97	57 511 360,20
TOTAL DU PASSIF	5 889 516 724,26	5 625 216 466,74

HORS BILAN	31/12/2025	31/12/2024
ENGAGEMENTS DONNES	4 546 946 345,90	4 766 596 334,31
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	1 838 966 772,31	1 709 150 368,43
Engagements en faveur d'établissements de crédit		
Engagements en faveur de la clientèle	1 838 966 772,31	1 709 150 368,43
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	2 707 979 573,59	3 057 445 965,88
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	993 366 161,82	1 250 834 973,43
Engagements d'ordre de la clientèle	1 714 613 411,77	1 806 610 992,45
ENGAGEMENTS DOUTEUX	4 601 303 132,83	31 509 779,53
Engagements de financement	0,00	15 455 994,68
Engagements de garantie	4 601 303 132,83	16 053 784,85

HORS BILAN	31/12/2025	31/12/2024
ENGAGEMENTS RECUS	188 325 023,13	53 796 974,52
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	150 000 000,00	0,00
Engagements reçus d'établissements de crédit	150 000 000,00	0,00
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	38 325 023,13	53 796 974,52
Engagements reçus d'établissements de crédit	4 375 000,00	3 125 000,00
Garanties reçues administration	33 950 023,13	50 671 974,52
AUTRES ENGAGEMENTS	7 343 540 014,07	6 086 001 821,46
Garantie reçues de la clientèle	0,00	5 344 090 721,68
Instruments financiers à terme - Swap de taux	7 343 540 014,07	741 911 099,78

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2025	EUROS	
	2025	2024
+ Intérêts et produits assimilés	278 625 190,21	332 606 963,74
- Intérêts et charges assimilés	-152 207 614,82	-192 620 243,25
+ 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	1 306,61	1 090,67
+ Commissions (produits)	13 243 054,71	9 933 029,86
- Commissions (charges)	-283 361,88	-178 609,03
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		
+ Autres produits d'exploitation bancaire	52 336,39	1 440 415,64
- Autres charges d'exploitation bancaire	-1 419 316,71	-1 086 920,71
PRODUIT NET BANCAIRE	138 011 594,51	150 095 726,92
- Charges générales d'exploitation	-34 385 583,19	-34 767 603,76
- Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	-7 827,13	-7 827,13
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	103 618 184,19	115 320 296,03
- Coût du risque	-44 451 717,66	-28 527 002,44
RESULTAT D'EXPLOITATION	59 166 466,53	86 793 293,59
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	489 973,00	-489 973,00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	59 656 439,53	86 303 320,59
+/- Résultat exceptionnel	0,00	-202 825,73
- Impôt sur les bénéfices	-20 485 269,56	-28 589 134,66
+/- Dotations / Reprises de FRBG et provisions règlementées	0,00	0,00
RESULTAT NET	39 171 169,97	57 511 360,20

NOTE 1. CADRE GENERAL

1.1 Le Groupe BPCE

Le Groupe BPCE¹ dont fait partie SOCFIM comprend le réseau Banque Populaire, le réseau Caisse d'Epargne, l'organe central BPCE et ses filiales.

¹ L'établissement est intégré aux comptes consolidés du Groupe BPCE, ces comptes sont disponibles au siège social de l'organe central BPCE 7, promenade Germaine Sablon – 75013 Paris ainsi que sur le site internet institutionnel de BPCE. L'organe central est enregistré au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 493455042.

Les deux réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne

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

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

Le réseau Caisse d'Épargne comprend les Caisses d'Épargne et les sociétés locales d'épargne (SLE). Les Banques Populaires sont détenues à hauteur de 100 % par leurs sociétaires.

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

BPCE

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

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

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

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

Le réseau et les principales filiales de BPCE, sont organisées autour de deux grands pôles métiers :

- la Banque de proximité et Assurance, comprenant le réseau Banque Populaire, le réseau Caisse d'Épargne, le pôle Solutions & Expertises Financières (comprenant l'affacturage, le crédit à la consommation, le crédit-bail, les cautions & garanties financières et l'activité « Titres Retail »), les pôles Digital et Paiements (intégrant les filiales Paiements et le groupe Oney) et Assurances et les Autres Réseaux ;
- Global Financial Services regroupant la Gestion d'actifs et de fortune (Natixis Investment Managers et Natixis Wealth Management) et la Banque de Grande Clientèle (Natixis Corporate & Investment Banking)

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

1.2 Mécanisme de garantie

Le système de garantie et de solidarité a pour objet, conformément aux articles L. 511-31, L. 512-107-5 et L. 512-107-6 du Code monétaire et financier, de garantir la liquidité et la solvabilité du groupe et des établissements affiliés à BPCE, ainsi que d'organiser la solidarité financière qui les lie.

BPCE est chargé de prendre toutes mesures nécessaires pour organiser la garantie de la solvabilité du groupe ainsi que de chacun des réseaux et d'organiser la solidarité financière au sein du Groupe. Cette solidarité financière repose sur des dispositions législatives instituant un principe légal de solidarité obligeant l'organe central à restaurer la liquidité ou la solvabilité d'affiliés en difficulté et/ou de l'ensemble des affiliés du Groupe. En vertu du caractère illimité du principe de solidarité, BPCE est fondé à tout moment à demander à l'un quelconque ou plusieurs ou tous les affiliés de participer aux efforts financiers qui seraient nécessaires pour rétablir la situation, et pourra si besoin mobiliser jusqu'à l'ensemble des disponibilités et des fonds propres des affiliés en cas de difficulté de l'un ou plusieurs d'entre eux.

Ainsi en cas de difficultés, BPCE devra faire tout le nécessaire pour restaurer la situation financière et pourra notamment recourir de façon illimitée aux ressources de l'un quelconque, de plusieurs ou de tous les affiliés, ou encore mettre en œuvre les mécanismes appropriés de solidarité interne du groupe et en faisant appel au fonds de garantie commun aux deux réseaux dont il détermine les règles de fonctionnement, les modalités de déclenchement en complément des fonds des deux réseaux ainsi que les contributions des établissements affiliés pour sa dotation et sa reconstitution.

BPCE gère ainsi le Fonds réseau Banque Populaire, le Fonds réseau Caisse d'Épargne et le Fonds de Garantie Mutuel.

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

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

Le **Fonds de Garantie Mutuel** est constitué des dépôts effectués par les Banques Populaires et les Caisses d'Epargne dans les livres de BPCE sous la forme de comptes à terme d'une durée de dix ans et indéfiniment renouvelables. Le montant des dépôts par réseau est de 211 millions d'euros au 31 décembre 2025.

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

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

Les sociétés de caution mutuelle accordant statutairement l'exclusivité de leur cautionnement à une Banque Populaire bénéficient de la garantie de liquidité et de solvabilité en leur qualité d'affilié à l'organe central.

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

Le directoire de BPCE a tout pouvoir pour mobiliser les ressources des différents contributeurs sans délai et selon l'ordre convenu.

1.3 Evénements significatifs

Néant

1.4 Evénements postérieurs à la clôture

Néant

1.5 Consolidation

En référence à l'article 4111-1 du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC), en application de l'article 111-1 du règlement ANC 2020-01, SOCFIM établit des comptes individuels conformes au référentiel comptable français. Ses comptes individuels sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe BPCE.

NOTE 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES GENERAUX

2.1 Méthodes d'évaluation, présentation des comptes individuels et date de clôture

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

Les comptes individuels annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été arrêtés par le directoire du 19/01/2026. Ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 21/05/2026.

Les montants présentés dans les états financiers et dans les notes annexes sont exprimés en euros, sauf mention contraire. Les effets d'arrondis peuvent générer, le cas échéant, des écarts entre les montants présentés dans les états financiers et ceux présentés dans les notes annexes.

2.2 Changements de méthodes comptables

Le règlement de l'Autorité des normes comptables ANC n° 2023-03 du 7 juillet 2023 modifiant le règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire a supprimé la notion de transfert de charges. Cette suppression n'a pas d'impact sur les comptes individuels de l'établissement.

Les autres textes adoptés par l'Autorité des normes comptables et d'application obligatoire en 2025 n'ont également pas d'impact significatif sur les comptes individuels de l'établissement.

La SOCFIM n'anticipe pas l'application des textes adoptés par l'Autorité des normes comptables lorsqu'elle est optionnelle, sauf mention spécifique.

2.3 Principes comptables généraux

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

- continuité de l'exploitation ;
 - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
 - indépendance des exercices ;
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les principes comptables spécifiques sont présentés dans les différentes notes annexes auxquelles ils se rapportent.

2.4 Principes applicables aux mécanismes de résolution bancaire

Les modalités de constitution du fonds de garantie des dépôts et de résolution (FGDR) relèvent de l'arrêté du 27 octobre 2015.

Pour les fonds de garantie des mécanismes espèces, cautions et titres, le montant cumulé des contributions versées par SOCFIM représente 282 164,54 euros. Les cotisations cumulées (contributions non remboursables en cas de retrait volontaire d'agrément) représentent 33 719,02 euros. Les contributions versées sous forme de certificats d'associé ou d'association et de dépôts de garantie espèces qui sont inscrits à l'actif du bilan s'élèvent à 248 445,52 euros.

Le fonds de résolution a été constitué en 2015 en application de la directive 2014/59/UE dite BRRD (Bank Recovery and Resolution Directive) qui établit un cadre pour le redressement et la résolution des établissements de crédit et des entreprises d'investissement et du règlement européen 806/2014 (règlement MRU). A compter de 2016, il devient le Fonds de résolution unique (FRU) constitué entre les Etats membres participants au Mécanisme de surveillance unique (MSU). Le FRU est un dispositif de financement à la disposition de l'autorité de résolution (Conseil de Résolution Unique) dédié à la mise en œuvre de mesures de résolution.

Conformément au règlement délégué 2015/63 et au règlement d'exécution 2015/81 complétant la directive BRRD sur les contributions ex-ante aux dispositifs de financement pour la résolution, le Conseil de Résolution Unique a déterminé les contributions au fonds de résolution unique pour l'année 2025. La cible des fonds à collecter pour le fonds de résolution était atteinte au 31 décembre 2023.

Le montant des contributions versées par SOCFIM est nul en 2024 et 2025 tant pour la part passant en charge que pour la part sous la forme d'engagement de paiement irrévocable (EPI) garanti par des dépôts espèces inscrits à l'actif du bilan. Des contributions pourront toutefois être appelées à l'avenir en fonction notamment de l'évolution des dépôts couverts et de l'utilisation éventuelle du fonds. La part des EPI correspond à 15 % des appels de fonds jusqu'en 2022 et 22,5 % pour la contribution 2023. Ces dépôts sont rémunérés au taux applicable aux acteurs de marché concernés, c'est-à-dire à €ster -20bp depuis le 1^{er} mai 2023. Le cumul du collatéral en garantie inscrit à l'actif du bilan s'élève à 723 880,30 euros au 31 décembre 2024. Il est comptabilisé à l'actif du bilan sur la ligne « Autres actifs » et ne fait pas l'objet de dépréciations au 31 décembre 2025. Les engagements au titre des EPI ne font pas l'objet de provision au passif. En effet, les conditions d'utilisation des ressources du FRU, et donc d'appel des engagements de paiement irrévocables, sont strictement encadrées par la réglementation. Ces ressources ne peuvent être appelées qu'en cas de retrait d'agrément ou de procédure de résolution d'un établissement et après une intervention à hauteur d'un minimum de 8 % du total des passifs par les actionnaires et les détenteurs d'instruments de fonds propres pertinents et d'autres engagements utilisables au titre du renflouement interne. De plus, la contribution du FRU ne doit pas excéder 5 % du total des passifs de l'établissement soumis à une procédure de résolution.

Le Groupe BPCE ne s'attend pas à ce qu'une mesure de résolution nécessitant un appel à contribution pour le Groupe intervienne en zone euro, ni à une perte ou un retrait de son agrément bancaire.

NOTE 3. INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 Intérêts, produits et charges assimilés

Principes comptables

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

Les intérêts négatifs sont présentés comme suit :

- un intérêt négatif sur un actif est présenté en charges d'intérêts dans le PNB,
- un intérêt négatif sur un passif est présenté en produits d'intérêts dans le PNB.

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

Les revenus d'obligations ou des titres de créances négociables sont comptabilisés pour la partie courue dans l'exercice. Il en est de même pour les titres supersubordonnés à durée indéterminée répondant à la définition d'un instrument de fonds propres prudentiels Tier 1. SOCFIM considère en effet que ces revenus ont le caractère d'intérêts.

3.2 Revenus des titres à revenu variable

Principes comptables

Les revenus des titres à revenu variable comprennent les dividendes et autres revenus provenant d'actions et d'autres titres à revenu variable, de participations, d'autres titres détenus à long terme et de parts dans les entreprises liées.

Les dividendes sont comptabilisés dès que leur paiement a été décidé par l'organe compétent.

3.3 Commissions

Principes comptables

Les commissions assimilables par nature à des intérêts sont comptabilisées en intérêts, produits et charges assimilés (note 3.1).

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

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

3.4 Autres produits et charges d'exploitation bancaire

Principes comptables

Les autres produits et charges d'exploitation bancaire recouvrent notamment la quote-part réalisée sur opérations faites en commun, les refacturations des charges et produits bancaires, les produits et charges des opérations des activités immobilières et des prestations de services informatiques.

Figurent également à ce poste les charges et produits sur les activités de crédit-bail et/ou de location simple non exercées à titre principal et dont les immobilisations figurent à l'actif au poste d'immobilisations corporelles,

Ces produits et charges comprennent notamment :

- les loyers et les plus et moins-values de cession relatives à des immobilisations données en crédit-bail ou en location avec option d'achat ou encore en location simple ;
- les dotations et reprises liées aux dépréciations, pertes sur créances irrécouvrables et récupérations sur créances amorties relatives à la fraction des loyers douteux dont la dépréciation est obligatoire, ainsi que celles relatives aux indemnités de résiliation des contrats ;
- les dotations aux amortissements des immobilisations concernées.

Depuis 2025, suite à la suppression de la technique de transfert de charges par le règlement ANC 2023-03 modifiant le règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire, les charges précédemment transférées sont présentées directement en déduction des charges d'origine.

3.5 Charges générales d'exploitation

Principes comptables

Les charges générales d'exploitation comprennent les frais de personnel dont les salaires et traitements, la participation et l'intéressement des salariés, les charges sociales, les impôts et taxes afférents aux frais de personnel. Sont également enregistrés les autres frais administratifs dont les autres impôts et taxes et la rémunération des services extérieurs.

Depuis 2025, suite à la suppression de la technique de transfert de charges par le règlement ANC 2023-03 modifiant le règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire, les charges précédemment transférées sont présentées directement en déduction des charges d'origine.

3.6 Coût du risque

Principes comptables

Le poste coût du risque comporte uniquement le coût lié au risque de crédit (ou risque de contrepartie). Le risque de crédit est l'existence d'une perte potentielle liée à une possibilité de défaillance de la contrepartie sur les engagements qu'elle a souscrits. Le terme " contrepartie ", désigne

toute entité juridique bénéficiaire d'un crédit ou d'un engagement par signature d'un instrument financier à terme, ou émetteur d'un titre de créance.

Le coût du risque de crédit est évalué lorsque la créance est qualifiée de douteuse c'est-à-dire quand le risque est avéré dès lors qu'il est probable que l'établissement ne percevra pas tout ou partie des sommes dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie conformément aux dispositions contractuelles initiales, nonobstant l'existence de garantie ou de caution.

Le risque de crédit est également évalué quand le risque de crédit est identifié, sur des encours non douteux mais présentant une augmentation significative du risque de crédit depuis leur comptabilisation initiale (cf. notes 4.1 et 4.2.1).

Le coût de risque de crédit se compose donc de l'ensemble des dotations et reprises de dépréciations de créances sur la clientèle, sur établissements de crédit, sur titres à revenu fixe d'investissement (en cas de risque de défaillance avéré de l'émetteur), les provisions sur engagements hors - bilan (hors instruments financiers de hors bilan) ainsi que les pertes sur créances irrécouvrables et les récupérations sur créances amorties.

Toutefois, sont classées aux postes Intérêts et produits assimilés et Autres produits d'exploitation bancaire du compte de résultat, les dotations et reprises de provisions, les pertes sur créances irrécouvrables ou récupérations de créances amorties relatives aux intérêts sur créances douteuses dont le provisionnement est obligatoire. Pour les titres de transaction, de placement, de l'activité de portefeuille et pour les instruments financiers à terme, le coût du risque de contrepartie est porté directement aux postes enregistrant les gains et les pertes sur ces portefeuilles, sauf en cas de risque de défaillance avéré de la contrepartie où cette composante peut être effectivement isolée et où les mouvements de provision sur risque de contrepartie sont alors inscrits au poste Coût du risque.

3.7 Gains ou pertes sur actifs immobilisés

Principes comptables

Les gains ou pertes sur actifs immobilisés comprennent :

- les gains ou pertes sur cessions d'actifs corporels et incorporels affectés à l'exploitation de l'établissement, issus de la différence entre plus-values et moins-values de cession et reprises et dotations aux provisions ;
- les gains ou pertes des opérations sur titres de participation, sur autres titres détenus à long terme, sur parts dans les entreprises liées et sur titres d'investissement, issus de la différence entre reprises de provisions et plus-values de cession et dotations aux provisions et moins-values de cession.

3.8 Résultat exceptionnel

Principes comptables

Ce poste comprend exclusivement les produits et les charges avant impôt, qui sont générés ou surviennent de manière exceptionnelle et qui ne relèvent pas de l'activité courante de l'établissement.

3.9 Impôt sur les bénéfices

Principes comptables

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

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

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

Les règles du Pilier 2 de l'OCDE visant à la mise en place d'un taux d'imposition mondial minimum des sociétés fixé à 15 %, transposées en droit français par la loi de finances pour 2024 sont désormais applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024. La SOCFIM étant sous le contrôle de BPCE, n'est pas assujéti à cette imposition complémentaire qui sera à la charge de BPCE, au regard des dispositions légales et conventionnelles à date.

A noter toutefois les cas particuliers des juridictions où sont établies des entités dont la réglementation fiscale locale prévoit le paiement auprès de l'administration fiscale de l'éventuelle top-up tax due au titre de cette juridiction. Dans un tel cas, l'entité pourrait être amenée à acquitter, et donc comptabiliser, l'imposition complémentaire au titre de cette juridiction (législation fiscale toujours en cours d'adoption).

NOTE 4. INFORMATION SUR LE BILAN

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées nettes d'amortissements et de dépréciations.

Certaines informations relatives au risque de crédit requises par le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC) sont présentées dans le rapport de gestion des risques.

4.1 Opérations interbancaires

Principes comptables

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations bancaires à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles comprennent les valeurs reçues en pension, quel que soit le support, et les créances se rapportant à des pensions livrées sur titres. Elles sont ventilées entre créances à vue et créances à terme. Les créances sur les établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût d'acquisition pour les rachats de créances, augmentés des intérêts courus non échus et nets des dépréciations constituées au titre du risque de crédit.

Les dettes envers les établissements de crédit sont présentées selon leur durée initiale (à vue ou à terme) et les dettes envers la clientèle sont présentées selon leur nature (comptes d'épargne à régime spécial et autres dépôts de la clientèle). Sont incluses, en fonction de leur contrepartie, les opérations de pension matérialisées par des titres ou des valeurs. Les intérêts courus sont enregistrés en dettes rattachées.

Les garanties reçues sont enregistrées en comptabilité en hors bilan. Elles font l'objet de réévaluations périodiques. La valeur comptable de l'ensemble des garanties prises sur un même crédit est limitée à l'encours de ce crédit.

4.2 Opérations avec la clientèle

Principes comptables

Les créances sur la clientèle comprennent les concours distribués aux agents économiques autres que les établissements de crédit, à l'exception de ceux matérialisés par un titre, les valeurs reçues en pension et les créances se rapportant à des pensions livrées sur titres. Elles sont ventilées en créances commerciales, comptes ordinaires débiteurs et autres concours à la clientèle. Les crédits à la clientèle émis sont inscrits au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût d'acquisition pour les rachats de créances, augmentés des intérêts courus non échus et nets des dépréciations constituées au titre du risque de crédit. Les commissions et coûts marginaux de transaction qui font l'objet d'un étalement sont intégrés à l'encours de crédit concerné.

Les garanties reçues sont enregistrées en comptabilité en hors bilan. Elles font l'objet de réévaluations périodiques. La valeur comptable de l'ensemble des garanties prises sur un même crédit est limitée à l'encours de ce crédit.

Prêts garantis par l'Etat

Le prêt garanti par l'Etat (PGE) est un dispositif de soutien mis en place en application de l'article 6 de la loi n° 2020-289 du 23 mars 2020 de finances rectificative pour 2020 et de l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances du 23 mars 2020 accordant la garantie de l'Etat aux établissements de crédit et sociétés de financement à partir du 16 mars 2020 afin de répondre aux besoins de trésorerie des sociétés impactées par la crise sanitaire Covid-19. Le PGE doit répondre aux critères d'éligibilité communs à tous les établissements distribuant ce prêt définis par la loi. Le dispositif a pris fin au 30 juin 2022.

Le PGE est un prêt de trésorerie d'une durée d'un an qui comporte un différé d'amortissement sur cette durée. Les sociétés bénéficiaires pourront décider, à l'issue de la première année, d'amortir le PGE sur une durée d'une à cinq années supplémentaires ou de commencer l'amortissement du capital seulement à partir de la deuxième année de la période d'amortissement en ne réglant que les intérêts et le coût de la garantie de l'Etat.

Pour les sociétés éligibles, le montant du PGE est plafonné, dans le cas général (hors entreprises innovantes et de création récente, et hors PGE Saison pour notre clientèle de Tourisme / Hôtellerie / Restauration par exemple), à 25 % du chiffre d'affaires de la société. Le PGE bénéficie d'une garantie de l'Etat à hauteur de 70 à 90 % selon la taille de l'entreprise, les banques conservant ainsi la part du risque résiduel. La garantie de l'Etat couvre un pourcentage du montant restant dû de la créance (capital, intérêts et accessoires) jusqu'à la déchéance de son terme. La garantie de l'Etat pourra être appelée avant la déchéance du terme en présence d'un événement de crédit.

La pénalité de remboursement anticipé est fixée au contrat et de manière raisonnable (2 % du capital restant dû pendant la période initiale du prêt, de 3 à 6 % du capital restant dû pendant la période d'amortissement du prêt). Les conditions de prorogation ne sont pas fixées par anticipation mais établies deux à trois mois avant l'échéance de l'option de prorogation, en fonction des conditions de marché.

Les PGE ne peuvent pas être couverts par une autre sûreté ou garantie que celle de l'Etat sauf lorsqu'ils sont octroyés dans le cadre d'un arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances. Il est admis que le professionnel ou le dirigeant puisse demander ou se voir proposer, la souscription d'une assurance décès mais pas se la faire imposer.

Concernant la garantie de l'Etat, elle est considérée comme faisant partie intégrante des termes du contrat et est prise en compte dans le calcul des dépréciations pour pertes de crédit attendues. La commission de garantie payée à l'octroi du crédit à l'Etat est comptabilisée en résultat de manière étalée sur la durée initiale du PGE selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). L'impact est présenté au sein de la marge nette d'intérêt.

Le PGE Résilience, ouvert au 6 avril 2022, est un complément de PGE pour les entreprises impactées par les conséquences du conflit en Ukraine. Le plafond autorisé est de 15 % du chiffre d'affaires (CA) moyen des trois derniers exercices comptables. Hormis pour son montant, soumis au nouveau plafond de 15 % du CA, ce PGE complémentaire Résilience prend la même forme que les PGE instaurés au début de la crise sanitaire : même durée maximale (jusqu'à 6 ans), même période minimale de franchise de remboursement (12 mois), même quotité garantie et prime de garantie. Ce PGE Résilience est entièrement cumulable avec le ou les PGE éventuellement obtenu(s) ou à obtenir initialement jusqu'au 30 juin 2022. Ce dispositif a pris fin au 31 décembre 2023.

Créances restructurées

Les créances restructurées au sens du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC) sont des créances douteuses qui font l'objet d'une modification des caractéristiques initiales (durée, taux d'intérêt) des contrats afin de permettre aux contreparties de rembourser les encours dus.

Lors de la restructuration, le prêt fait l'objet d'une décote d'un montant égal à l'écart entre l'actualisation des flux contractuels initialement attendus et l'actualisation des flux futurs attendus de capital et d'intérêts issus de la restructuration. Le taux d'actualisation est le taux d'intérêt effectif d'origine pour les prêts à taux fixe ou le dernier taux effectif avant la date de restructuration pour les prêts à taux variable. Le taux effectif correspond au taux contractuel. Cette décote est inscrite, au résultat, en coût du risque et, au bilan, en diminution de l'encours correspondant. Elle est rapportée au compte de résultat, dans la marge d'intérêt, selon un mode actuariel sur la durée du prêt.

Une créance restructurée peut-être reclassée en encours sains lorsque les nouvelles échéances sont respectées. Lorsque la créance ayant fait l'objet d'une première restructuration présente à nouveau une échéance impayée, quelles qu'aient été les conditions de la restructuration, la créance est déclassée en créance douteuse.

Créances douteuses

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

Nonobstant le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC), l'identification en encours douteux est effectuée notamment en cas de créances impayées depuis plus de trois mois consécutifs au moins en harmonisation avec les événements de défaut définis à l'article 178 du règlement européen n° 575/2013 du 26 juin 2013 relatif aux exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et les orientations de l'EBA (EBA/GL/2016/07) sur l'application de la définition du défaut et le règlement délégué 2018/1845 de la Banque Centrale Européenne relatif au seuil d'évaluation de l'importance des arriérés sur des obligations de crédit, applicable au plus tard au 31 décembre 2020. La définition des encours en défaut est ainsi précisée par l'introduction d'un seuil relatif et d'un seuil absolu à appliquer aux arriérés de paiement pour identifier les situations de défaut, la clarification des critères de retour en encours sains avec l'imposition d'une période probatoire et l'introduction de critères explicites pour le classement en défaut des crédits restructurés.

Un encours douteux compromis est un encours douteux dont les perspectives de recouvrement sont fortement dégradées et pour lequel un passage en perte à terme est envisagé. Les créances déchues de leur terme, les contrats de crédit-bail résiliés, les concours à durée indéterminée dont la clôture a été notifiée sont présumés devoir être inscrits en douteux compromis. L'existence de garanties couvrant la quasi-totalité des risques et les conditions d'évolution de la créance douteuse doivent être prises en considération pour qualifier un encours douteux de compromis et pour quantifier la dépréciation. Un an après sa classification en encours douteux, un encours douteux est présumé être compromis sauf si le passage en perte à terme n'est pas envisagé. Le classement d'un encours douteux en douteux compromis n'entraîne pas le classement par « contagion » dans cette dernière catégorie des autres encours et engagements douteux relatifs à la contrepartie concernée.

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

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

Opérations de pension

Les opérations de pension livrée sont comptabilisées conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC) complété par l'instruction n° 94-07 modifiée de la Commission bancaire.

Les éléments d'actif mis en pension sont maintenus au bilan du cédant, qui enregistre au passif le montant encaissé, représentatif de sa dette à l'égard du cessionnaire. Le cessionnaire enregistre à l'actif le montant versé représentatif de sa créance à l'égard du cédant. Lors des arrêts

comptables, les actifs mis en pension, ainsi que la dette à l'égard du cessionnaire ou la créance sur le cédant, sont évalués selon les règles propres à chacune de ces opérations.

Dépréciation

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

Les dépréciations pour pertes probables avérées couvrent l'ensemble des pertes prévisionnelles, calculées par différence entre les capitaux restant dus et les flux prévisionnels actualisés selon le taux effectif. Les flux prévisionnels sont déterminés selon les catégories de créances sur la base d'historiques de pertes et/ou à dire d'expert puis sont positionnés dans le temps sur la base d'échéanciers déterminés selon des historiques de recouvrement.

Les dotations et les reprises de dépréciation constatées pour risque de non recouvrement sont enregistrées en « Coût du risque » à l'exception des dépréciations relatives aux intérêts sur créances douteuses présentées, comme les intérêts ainsi dépréciés, en « Intérêts et produits assimilés ».

La reprise de la dépréciation liée au seul passage du temps est enregistrée en « Coût du risque ».

Quand le risque de crédit est identifié, sur des encours non douteux mais présentant une augmentation significative du risque de crédit depuis leur comptabilisation initiale, il est évalué sur la base des pertes de crédit attendues sur leurs durées de vie résiduelles. Ce risque de crédit est constaté sous forme de provision au passif. Depuis le 1^{er} janvier 2018, les modalités d'évaluation de ces encours non douteux sont ainsi alignées avec celles de la norme IFRS 9 de Statut 2 (S2) retenue pour les comptes consolidés. Les pertes de crédit attendues sont définies comme étant une estimation des pertes de crédit (c'est à dire la valeur actuelle des déficits de trésorerie) pondérées par la probabilité d'occurrence de ces pertes au cours de la durée de vie attendue des instruments financiers. Elles sont calculées de manière individuelle, pour chaque exposition.

En pratique, pour les encours classés en Statut 2, les pertes de crédit attendues sont calculées comme le produit de plusieurs paramètres :

- Flux attendus sur la durée de vie de l'instrument financier, actualisés en date de valorisation - ces flux étant déterminés en fonction des caractéristiques du contrat de son taux d'intérêt effectif et, pour les crédits immobiliers, du niveau de remboursement anticipé attendu sur le contrat ;

- Taux de perte en cas de défaut ;

- Probabilités de défaut jusqu'à la maturité du contrat.

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

Les paramètres utilisés pour la mesure des pertes de crédit attendues sont ajustés à la conjoncture économique via la définition de trois scénarios économiques définis sur un horizon de trois ans :

- le scénario central utilisé par le groupe est celui validé en juin 2025. Il correspond aux prévisions du consensus sur les principales variables économiques ayant un impact sur le calcul des pertes de crédit attendues

- un scénario pessimiste, avec une réalisation plus dégradée des variables macro-économiques, correspondant à une variante moins violente du scénario ICAAP « Guerres Commerciales et exacerbation des protectionnismes » ;

- un scénario optimiste, correspondant à une réalisation plus favorable des variables macro-économiques définies dans le cadre du scénario central.

La définition et la revue de ces scénarios suit la même organisation et gouvernance que celle définie pour le processus budgétaire, avec une revue trimestrielle sur la base de propositions de la recherche économique et une validation par le Comité de Direction Générale. Les probabilités d'occurrence des scénarios sont quant à elles revues trimestriellement par le Comité WatchList et Provisions du groupe. Les paramètres ainsi définis permettent l'évaluation des pertes de crédit attendues de l'ensemble des expositions, qu'elles appartiennent à un périmètre homologué en méthode interne ou traité en standard pour le calcul des actifs pondérés en risques.

Des provisions complémentaires, peuvent être comptabilisées pour couvrir les risques spécifiques de son portefeuille, en complément des provisions décrites ci-avant et calculées par les outils du Groupe. Ces provisions concernent à titre principal, les secteurs des professionnels de l'immobilier, et des investisseurs Long Terme.

4.3 Participations, parts dans les entreprises liées, autres titres détenus à long terme

Principes comptables

Titres de participation et parts dans les entreprises liées

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

Les titres de participation et parts dans les entreprises liées sont enregistrés pour leur prix d'acquisition.

A la clôture de l'exercice, ils sont individuellement évalués au plus bas de leur valeur d'acquisition ou de leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée notamment au regard de critères tels que le caractère stratégique, la volonté de soutien ou de conservation, le cours de bourse et des transactions récentes, l'actif net comptable, l'actif net réévalué, des éléments prévisionnels. Les moins-values latentes, calculées par lignes de titres, font l'objet d'une dépréciation sans compensation avec les plus-values latentes constatées. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

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

Autres titres détenus à long terme

Ce sont des titres acquis afin de favoriser le développement de relations professionnelles durables en créant un lien privilégié avec l'entreprise émettrice mais sans influence dans la gestion de l'entreprise dont les titres sont détenus en raison du faible pourcentage des droits de vote qu'ils représentent.

Les autres titres détenus à long terme sont enregistrés pour leur prix d'acquisition, frais exclus.

Ils figurent au bilan au plus bas de leur coût historique ou de leur valeur d'utilité. Cette dernière, pour les titres cotés ou non, correspond à ce que l'entreprise accepterait de décaisser pour obtenir ces titres si elle avait à les acquérir compte tenu de son objectif de détention. Les moins-values latentes font obligatoirement l'objet d'une dépréciation. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

Les titres enregistrés parmi les autres titres détenus à long terme ne peuvent être transférés vers une autre catégorie comptable.

4.4 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les règles de comptabilisation des immobilisations sont définies par le règlement n° 2014-03 de l'Autorité des normes comptables (ANC) modifié notamment par le règlement ANC n° 2023-05 du 10 novembre 2023 sur les solutions informatiques.

Principes comptables

Immobilisations incorporelles

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

Les solutions informatiques développées en interne sont inscrites à l'actif du bilan pour leur coût de développement qui inclut les dépenses externes et les frais de personnel directement affectables à leur production et à leur préparation dès lors qu'ils remplissent les critères d'immobilisation.

Les solutions informatiques acquises sont amorties sur une durée maximum 5 ans.

Les solutions informatiques développées en interne sont amorties sur leur durée d'utilité ne pouvant excéder 15 ans.

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

Les droits au bail sont amortis de manière linéaire, sur la durée de vie résiduelle du bail et font l'objet de dépréciations si nécessaire par rapport à la valeur de marché.

Immobilisations corporelles

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

Les constructions étant des actifs composés de plusieurs éléments ayant des utilisations différentes dès l'origine, chaque élément est comptabilisé séparément à sa valeur d'acquisition et un plan d'amortissement propre à chacun des composants est retenu.

Le montant amortissable est la valeur brute sous déduction de la valeur résiduelle lorsque cette dernière est mesurable, significative et durable. Les principaux composants des constructions sont amortis selon la durée de consommation des avantages économiques attendus, soit en général la durée de vie du bien.

La SOCFIM a signé la Convention « contrat d'abonnement aux passeports » avec BPCE-IE et est facturée d'une prestation globale (mise à disposition d'espaces de travail, espaces collectifs et prestations de services).

4.5 Provisions

Principes comptables

Ce poste recouvre les provisions destinées à couvrir des risques et des charges directement liés ou non liés à des opérations bancaires au sens de l'article L. 311-1 du Code monétaire et financier et des opérations connexes définies à l'article L. 311-2 de ce même code, nettement précisées quant à leur objet, et dont le montant ou l'échéance ne peuvent être fixés de façon précise. A moins d'être couverte par un texte spécifique ou de relever des opérations bancaires ou connexes, la constitution de telles provisions est subordonnée à l'existence d'une obligation envers un tiers à la clôture et à l'absence de contrepartie équivalente attendue de ce tiers, conformément aux dispositions du règlement n° 2014-03 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

Engagements sociaux

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

• Avantages à court terme

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

• Avantages à long terme

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

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

• Indemnités de fin de contrat de travail

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

• Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Autres actifs et passifs – Comptes de régularisation

Détaillés en annexes

4.7 Fonds pour risques bancaires généraux

Ces fonds sont destinés à couvrir les risques inhérents aux activités de la société SOCFIM.

4.8 Capitaux propres

Le capital social de la société SOCFIM s'élève à 46 628 600 euros et est composé de 466 286 actions à 100 euros, détenu à 100 % par BPCE (dont 1 part pour GCE Participations)

NOTE 5. INFORMATION SUR LE HORS BILAN

5.1 Engagements de financement (reçus et donnés)

Principes généraux

Les engagements de financement en faveur d'établissements de crédit et assimilés comprennent notamment les accords de refinancement, les acceptations à payer ou les engagements de payer, les confirmations d'ouvertures de crédits documentaires et les autres engagements donnés à des établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de financement en faveur de la clientèle comprennent notamment les ouvertures de crédits confirmés, les lignes de substitution des billets de trésorerie, les engagements sur facilités d'émission de titres et les autres engagements en faveur d'agents économiques autres que des établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de financement reçus recensent notamment les accords de refinancement et les engagements divers reçus d'établissements de crédit et assimilés.

5.2 Engagements de garantie (reçus et donnés)

Principes généraux

Les engagements de garantie d'ordre d'établissements de crédit recouvrent notamment les cautions, avals et autres garanties d'ordre d'établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de garantie d'ordre de la clientèle comprennent notamment les cautions, avals et autres garanties d'ordre d'agents économiques autres que des établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de garantie reçus recensent notamment les cautions, avals et autres garanties reçus d'établissements de crédit et assimilés.

5.3 Autres engagements de hors bilan

Principes comptables

Instruments financiers à terme

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

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

Les principes comptables appliqués diffèrent selon la nature des instruments et les intentions des opérateurs à l'origine.

Opérations fermes

Les contrats d'échange de taux et assimilés (accords de taux futurs, garantie de taux plancher et plafond) sont classés selon le critère de l'intention initiale dans les catégories suivantes :

- microcouverture (couverture affectée) ;
- macrocouverture (gestion globale de bilan) ;
- positions spéculatives / positions ouvertes isolées ;
- gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction.

Les montants perçus ou payés concernant les deux premières catégories sont comptabilisés prorata temporis dans le compte de résultat.

Les charges et produits d'instruments utilisés à titre de couverture d'un élément ou d'un ensemble d'éléments homogènes sont enregistrés en résultat de manière symétrique à la prise en compte des produits et charges sur les éléments couverts. Les éléments de résultat de l'instrument de couverture sont comptabilisés dans le même poste que les produits et charges concernant les éléments couverts en « Intérêts et produits assimilés » et « Intérêts et charges assimilées ». Le poste « Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation » est utilisé lorsque les éléments couverts sont inclus dans le portefeuille de négociation.

En cas de surcouverture caractérisée, une provision pourra être constituée sur l'instrument de couverture, à hauteur de la quote-part en surcouverture, si l'instrument est en moins-value latente. Dans ce cas, la dotation aux provisions affectera le poste « Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation ».

Les charges et produits relatifs aux instruments financiers à terme ayant pour objet de couvrir et de gérer un risque global de taux sont inscrits prorata temporis en compte de résultat au poste « Intérêts et produits assimilés » et « Intérêts et charges assimilées ». Les gains et les pertes latents ne sont pas enregistrés.

Les charges et les produits relatifs à certains contrats constituant des positions ouvertes isolées sont enregistrés dans les résultats au dénouement des contrats ou prorata temporis selon la nature de l'instrument. La comptabilisation des plus ou moins-values latentes est fonction de la nature des marchés concernés (organisés et assimilés ou de gré à gré).

Sur les marchés de gré à gré (qui incluent les opérations traitées en chambres de compensation), les pertes latentes éventuelles, constatées par rapport à la valeur de marché, font l'objet d'une provision comptabilisée dans la rubrique « Provisions » au passif. Les plus-values latentes ne sont pas enregistrées.

Sur les marchés organisés ou assimilés, les instruments bénéficient d'une cotation permanente et d'une liquidité suffisante pour justifier leur valorisation au prix de marché. Il sera tenu compte dans l'évaluation des positions ouvertes isolées du coût de liquidité et du risque de contrepartie.

Les contrats relevant de la gestion spécialisée sont valorisés en tenant compte d'une décote pour risque de contrepartie, coût de liquidité et valeur actualisée des frais de gestion futurs, si ces ajustements de valorisation sont significatifs. Les dérivés traités avec une contrepartie membre du mécanisme de solidarité du Groupe BPCE (cf note 1.2.) ne font pas l'objet de ces ajustements de valorisation sauf le cas échéant pour le coût de liquidité. Les variations de valeur d'un arrêté comptable à l'autre sont inscrites immédiatement en compte de résultat au poste « Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation ».

Les soultes de résiliation ou d'assignation sont comptabilisées comme suit :

- pour les opérations classées en gestion spécialisée ou en position ouverte isolée, les soultes sont rapportées immédiatement en compte de résultat ;
- pour les opérations de microcouverture et de macrocouverture, les soultes sont soit amorties sur la durée de vie résiduelle de l'élément anciennement couvert soit rapportées immédiatement en compte de résultat.

Opérations conditionnelles

Le montant notionnel de l'instrument sous-jacent sur lequel porte l'option ou le contrat à terme est enregistré en distinguant les contrats de couverture des contrats négociés dans le cadre d'opérations de marché.

Pour les opérations sur options de taux d'intérêt, de change ou sur actions, les primes payées ou encaissées sont enregistrées en compte d'attente. A la clôture de l'exercice, ces options font l'objet d'une valorisation portée en compte de résultat dans le cas de produits cotés sur un marché organisé ou assimilé. Pour les marchés de gré à gré, seules les moins-values font l'objet d'une provision et les plus-values latentes ne sont pas enregistrées. Lors de la revente, du rachat, de l'exercice ou à l'expiration, les primes sont enregistrées immédiatement en compte de résultat.

Pour les opérations de couverture, les produits et charges sont rapportés de manière symétrique à ceux afférents à l'élément couvert. Les instruments conditionnels vendeurs ne sont pas éligibles au classement en macrocouverture.

Les marchés de gré à gré peuvent être assimilés à des marchés organisés lorsque les établissements qui jouent le rôle de mainteneurs de marchés garantissent des cotations permanentes dans des fourchettes réalistes ou lorsque des cotations de l'instrument financier sous-jacent s'effectuent elles-mêmes sur un marché organisé

NOTE 6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 Implantations dans les pays non coopératifs

6.2 Incidences des évaluations fiscales dérogatoires

6.3 Détail du résultat fiscal de l'exercice

6.4 Effectifs

6.5 Rémunération

6.6 Rémunération des commissaires aux comptes

6.7 Proposition d'affectation du résultat**6.8 Tableau des filiales****6.9 Résultats financiers****Note 3. INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RESULTAT****3.1 INTERETS, PRODUITS ET CHARGES ASSIMILES**

	Produits		Charges	
	2025	2024	2025	2024
Sur opérations avec les établissements de crédit	34 348 809,34	37 478 788	-151 777 738	-191 653 298
Sur opérations avec la clientèle	244 276 380	295 128 175	-429 875	-966 945
<i>Dont dotations, reprises et pertes sur intérêts</i>	<i>-5 255 600</i>	<i>-524 982</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
TOTAL	278 625 190,21	332 606 963,74	-152 207 614,82	-192 620 243,25

3.2 REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE

	2025	2024
Participations et autres titres détenus à long terme	1 306,61	1 090,67
Parts dans les entreprises liées	0,00	0,00
TOTAL	1 306,61	1 090,67

3.3 COMMISSIONS

	Produits		Charges	
	2025	2024	2025	2024
Sur opérations avec les établissements de crédit	206 478,11	159 575,92	-203 674,46	-96 088,86
Sur opérations avec la clientèle	13 036 576,60	9 773 453,94	-79 687,42	-82 520,17
TOTAL	13 243 054,71	9 933 029,86	-283 361,88	-178 609,03

3.4 AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

	Produits		Charges	
	2025	2024	2025	2024
Quote-part réalisée sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
Socfim Participations Immobilières	0,00	1 371 383,06	-598 452,03	0,00
Autres produits et charges	52 336	69 032,58	-820 864,68	-1 086 920,71
TOTAL	52 336,39	1 440 415,64	-1 419 316,71	-1 086 920,71

Les refacturations des activités « organe central » (listées dans le Code monétaire et financier) versées à BPCE sont présentées en PNB et les refacturations des missions groupe versées de BPCE sont présentées en frais de gestion

3.5 CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Rémunérations	-10 732 854,88	-10 366 112,69
Charges de retraite	-1 448 772,42	-1 444 370,07
Autres charges sociales	-4 336 200,50	-4 380 836,26
Impôts, taxes et versements assimilés s/rémunérations	-1 755 240,83	-1 754 914,78
Impôts et taxes	-1 248 653,57	-1 319 927,63
Services extérieurs	-12 784 819,52	-11 391 635,33
Charges refacturées	60 400,13	60 235,09
Dotations nettes provisions sur frais généraux	0,00	-158 000,00
Provision pour Participation des salariés (dont abondement)	-2 354 415,28	-3 735 227,27
Provision pour Intéressement des salariés	-115 000,00	-61 071,00
Dotations nettes aux provisions pour médailles du travail	18 748,01	58 671,00
Dotations nettes aux provisions pour départ à la retraite	191 817,51	50 111,00
Dotations nettes aux provisions pour litige personnel	119 408,16	-449 849,20
Produit accessoire	0,00	125 323,38
TOTAL	-34 385 583,19	-34 767 603,76

3.6 COUT DU RISQUE

	2025	2024
Dotations sur dépréciations des créances douteuses	-46 706 775,11	-25 301 778,66
Dotations sur dépréciations sur encours sains	-9 983 256,09	-6 576 504,06
Dotations aux provisions sur engagements hors bilan	-3 108 572,98	-2 951 525,30
Pertes sur créances irrécupérables couvertes par des dépréciations dont créances douteuses compromises	0,00 0,00	-204 319,50 -204 319,50
Pertes sur créances irrécupérables non couvertes par des dépréciations dont créances douteuses compromises	-2 144 658,58 0,00	0,00 0,00
Reprise sur dépréciation des créances douteuses	14 866 018,79	5 089 259,63
Reprise sur dépréciations sur encours sains	1 509 000,00	1 509 281,00
Reprise de provision sur engagements hors bilan	1 301 621,49	261 184,82
Récupération sur créances amorties	0,00	0,00
Frais contentieux	-185 095,18	-352 600,37
TOTAL	-44 451 717,66	-28 527 002,44

3.7 GAINS ET PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES

	2025	2024
Sur actifs incorporels	0,00	0,00
Sur actifs corporels	0,00	0,00
Sur immobilisations financières	489 973,00	-489 973,00
TOTAL	489 973,00	-489 973,00

3.8 RESULTAT EXCEPTIONNEL

	Produits		Charges	
	2025	2024	2025	2024
Charges et produits de l'exercice	0,00	95 311,50	0,00	-298 137,23
TOTAL	0,00	95 311,50	0,00	-298 137,23

3.9 IMPOT SUR LES SOCIETES

L'impôt sur les sociétés 2024 pour la société Socfim se décompose comme suit :

	2025	2024
Impôt exigible à taux normal*	-20 504 356,56	-24 655 383,66
(Impôt exigible à taux réduits) suppléments d'impôts et crédits d'impôts	19 087,00	-3 933 751,00
TOTAL	-20 485 269,56	-28 589 134,66

* Prise en compte de l'impôt à payer sur régularisation spontanée sur l'exercices 2023 concernant les dépréciations de créances douteuses non déductibles. Réouverture de la liasse fiscale prévue avant le 31/03/26.

Note 4. INFORMATIONS SUR LE BILAN**4.1 OPERATIONS INTERBANCAIRES**

Créances et dettes sur opérations de trésorerie	2025	2024
Caisses, banques centrales, CCP	0,00	236,95
Créances sur établissements de crédit		
- à vue*	169 548 659,94	103 447 778,30
- à terme	5 035 000,00	30 334 423,61
TOTAL	174 583 659,94	133 782 438,86
Dettes sur établissements de crédit		
- à vue**	11 769 860,28	0,00
- à terme	4 950 855 317,29	4 749 068 117,16
TOTAL	4 962 625 177,57	4 749 068 117,16

* Les comptes bancaires sont en progression de + 69 %, suite à des flux entrants clients sur le dernier jour ouvré de l'exercice.

L'essentiel de ces fonds est ressorti début janvier pour remettre à l'équilibre les dettes et créances sur les participants bancaires dans les crédits.

** Les flux nets en suspens sur les participants bancaires dans les crédits étaient débiteurs en 2024, mais passent en solde créateur sur 2025. Effet production sur décembre 2025, les appels de fonds ont été faits auprès des partenaires sur janvier 2026.

4.2 OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

ACTIF	2025	2024
Autres concours à la clientèle	5 187 500 941,79	5 232 840 585,13
. Concours à l'habitat	956 203 863,41	1 075 135 297,36
. Crédits de trésorerie	266 126 606,14	297 859 782,65
. Autres crédits à la clientèle	1 320 450 926,40	1 379 170 490,00
. Crédits à l'équipement	2 644 719 545,84	2 480 675 015,12
Valeurs à imputer clientèle	11 014 639,91	4 594 015,95
Créances douteuses	556 241 862,32	267 317 151,73
Dépréciation sur créances douteuses	-109 781 943,61	-72 685 586,94
SOUS-TOTAL	5 644 975 500,41	5 432 066 165,87
Comptes ordinaires débiteurs	4 896,66	3 621,62
Créances rattachées	18 991 471,28	28 049 128,32
TOTAL	5 663 971 868,35	5 460 118 915,81

PASSIF	2025	2024
Comptes ordinaires créditeurs de la clientèle	556 253 493,81	549 685 587,55
Comptes créditeurs à terme	8 900 000,00	9 750 000,00
Autres dépôts clientèle	78 574 639,31	34 247 905,86
Valeurs à imputer clientèle	1 753 532,58	514 113,38
Dettes rattachées à terme	42 480,20	61 966,87
TOTAL	645 524 145,90	594 259 573,66

4.2.1 REPARTITION DES ENCOURS DE CREDIT

ACTIF	Créances saines	Créances douteuses	Créances douteuses	Dont créances douteuses compromises	TOTAL
		(brut)	(dépréciations)	(nettes)	
Créances sur les établissements de crédits	174 583 659,94	0,00	0,00	0,00	174 583 659,94
Créances sur la clientèle	5 215 023 961,46	558 729 850,50	-109 781 943,61	131 162 884,51	5 663 971 868,35
- Créances clientèle : particuliers					
crédits immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Créances clientèle : particuliers					
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Créances clientèle : professionnels	5 215 023 961,46	558 729 850,50	-109 781 943,61	131 162 884,51	5 663 971 868,35

4.2.2 DUREE RESIDUELLE DES EMPLOIS ET DES RESSOURCES A TERME

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

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

	Durée résiduelle < 3 mois	Durée résiduelle 3 mois < d < 1 an	Durée résiduelle 1 an < d < 5 ans	Durée résiduelle > 5 ans
Créances à terme sur établissements de crédit	174 583 659,94			
Opérations avec la clientèle	590 024 455,55	1 101 661 193,30	3 482 252 585,50	490 033 634,00
Total des emplois	764 608 115,49	1 101 661 193,30	3 482 252 585,50	490 033 634,00
Dettes à terme envers les établissements de crédit	611 041 847,13	1 615 956 287,28	2 630 347 479,58	105 279 563,58
Opérations avec la clientèle	639 890 367,21	5 633 778,69		
Total des ressources	1 250 932 214,34	1 621 590 065,97	2 630 347 479,58	105 279 563,58

4.2.3 DEPRECIATIONS CONSTITUEES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Dépréciation des éléments d'actif

Sur l'exercice, **50** nouveaux clients ont été déclassés en douteux pour **72** lignes d'engagement de crédit et **21** lignes d'engagement par signature. **4** crédits douteux en 2024 ont été remboursés sur 2025, et **3** crédits sont reclassés sains.

Au 31/12/2025, **176** lignes d'engagements (dont 19 comptes courants entreprises) sont douteuses

Chaque rubrique est alimentée créances rattachées incluses.

Répartition des encours de crédit	Créances saines 2025	Créances saines 2024	Créances douteuses 2025	
			Brut	Dépréciation
. Créances sur la clientèle	5 215 023 961,46	5 263 353 746,66	558 729 850,50	109 781 943,61
- Particuliers : crédits immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
- Professionnels privés de l'immobilier	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres	5 215 023 961,46	5 263 353 746,66	558 729 850,50	109 781 943,61

Créances douteuses	Montant début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin de l'exercice
Créances douteuses	269 452 470,75	486 446 779,35	196 862 842,75	559 036 407,35
Dont créances douteuses compromises	115 312 473,38	136 780 905,83	38 223 407,48	213 869 971,73

Dépréciation pour créances douteuses	Dépréciation au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciation en fin de l'exercice
Dépréciation pour créances douteuses	72 685 586,94	53 521 307,63	16 424 950,96	109 781 943,61
Dont dépréciations sur créances douteuses compromises	40 290 020,60	48 570 764,65	6 153 698,03	82 707 087,22
Créances douteuses nettes	196 766 883,81	432 925 471,72	180 437 891,79	449 254 463,74

4.3 TITRES DE PARTICIPATION, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES ET OPERATIONS AVEC LES ENTREPRISE LIEES

PARTICIPATION ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

TITRES REMUNERES	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Certificats d'associés-Fonds de Garantie des dépôts	57 761,72	19 698,03		77 459,75
Certificats d'association-Fonds de Garantie des dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	57 761,72	19 698,03	0,00	77 459,75

PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES

Sociétés contrôlées à plus de 50 %.

Parts dans les entreprise liées	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
TITRES A REVENU VARIABLE				
SOCFIM INVESTISSEMENTS (SAS) *	15 943 775,86	6 176 159,34	0,00	22 119 935,20
SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES (SNC)	198,00	0,00	0,00	198,00
BPCE-SI	14,67	0,00	0,00	14,67
SOUS-TOTAL	15 943 988,53	6 176 159,34	0,00	22 120 147,87
CREANCES RATTACHEES				
SOCFIM INVESTISSEMENTS *	0,50	6 202 350,16	6 202 350,66	0,00
SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	4 609 677,10	2 314 735,46	635 720,99	6 288 691,57
SOUS-TOTAL	4 609 677,60	8 517 085,62	6 838 071,65	6 288 691,57
TOTAL	20 553 666,13	14 693 244,96	6 838 071,65	28 408 839,44
DEPRECIATIONS SOCFIM INVESTISSEMENTS	489 973,00		489 973,00	0,00
TOTAL	20 063 693,13	14 693 244,96	6 348 098,65	28 408 839,44

**SAS à capital variable

Les avances de trésorerie en compte courant sont converties en actions supplémentaires pour SOCFIM. Deux augmentations de capital ont été réalisées sur l'exercice : 3,7 M€ au 30/09/25 et 2,4 M€ au 31/12/25

OPERATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES

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

2024	Créances	Dettes	Engagement de financement reçu	Engagements de garantie donnés	Engagements de financement donnés	Engagements de Swaps	Capital social-Primes d'émission
Banque Palatine (A)	8 301 439,01						
BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES (B)		56 012,00					
BPCE IMMO EXPLOITATION (B)		139 704,17					
BPCE LEASE-CAR LEASE (B)		27 000,00					
BPCE PAYMENT SERVICES (B)		33 282,91					
BPCE SA (A)	165 055 310,36	4 015 710 666,15	150 000 000,00				49 488 178,09
BPCE Achats & Services (B)		30 457,95					
BPCE SI (B)	14,67	479 759,11			794 531,40		
BPCE INFOGERANCE ET TECHNOLOGIE (B)		82 112,00					
Caisse d'Epargne Normandie (A)	7 019,32						
Banque Populaire Val de France (A)	923,40						
COFIMAB (B)				3 000 000,00			
Compagnie de Financement Foncier (A)		268 193 859,20		317 874 537,13			
Crédit Foncier de France (A)		669 845 164,91		666 962 464,56			
Midi Foncière (B)	386 592,70						
MIFCOS (B)	10 000,00						
NATIXIS (A)	1 229 160,57	9 052 835,50		8 529 160,13		1 206 850 588,64	
NATIXIS INTEREPARGNE (B)		1 822,07					
NATIXIS Corporate and Investment banking (A)	4 591,73						
SAS 42 DERUELLE (B)	16 889 462,10				11 247 110,97		
FRPVII SAS (B)	32 775 633,52						
SOCFIM INVESTISSEMENT (C)	22 121 135,20						
SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES (C)	6 300 889,57						

A : Etablissements de crédit du réseau

B : Autres entreprises du réseau

C : Autres entreprises sous contrôle exclusif de la SOCFIM

Publication des opérations avec les parties liées :

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

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

4.4 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

IMMOBILISATIONS	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Logiciels	41 020,00	0,00	41 020,00	0,00
Eléments du Fonds de commerce	625 311,00	0,00	0,00	625 311,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Matériel informatique et de bureau	851,80	0,00	0,00	851,80
Mobilier de bureau	7 256,26	0,00	0,00	7 256,26
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	28 406,00	0,00	0,00	28 406,00
SOUS-TOTAL	36 514,06	0,00	0,00	36 514,06
TOTAL	702 845,06	0,00	41 020,00	661 825,06

AMORTISSEMENTS	Amortissements cumulés au début de l'exercice	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Cumul des amortissements à la fin de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Logiciels	41 020,00	0,00	41 020,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Matériel informatique et de bureau	851,80	0,00	0,00	851,80
Mobilier de bureau	1 598,48	725,63	0,00	2 324,11
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	8 891,47	7 101,50	0,00	15 992,97
SOUS-TOTAL	11 341,75	7 827,13	0,00	19 168,88
TOTAL	52 361,75	7 827,13	41 020,00	19 168,88

4.5 PROVISIONS

Poste passif	Provisions au début de l'exercice	Augmentations de l'exercice	Reprises de provisions de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
PROVISIONS	15 586 996,20	13 091 829,07	2 810 621,49	25 868 203,78
Provisions sur crédits à la clientèle - IFRS9 - S2	10 289 745,10	9 983 256,07	0,00	20 273 001,17
Provision sectorielle	1 509 000,00	0,00	1 509 000,00	0,00
Provision sur Engagement pas signature	3 588 251,10	3 108 573,00	1 301 621,49	5 395 202,61
Provision sur disponible crédits douteux	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision autres frais généraux	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Provisions pour engagements sociaux	7 533 301,33	89 328,00	419 301,68	1 489 064,52
Provisions pour Indemnités de fin de carrière	1 135 097,00	0,00	191 817,51	943 279,49
Provisions pour médailles du travail	234 092,00	0,00	18 748,01	215 343,99
Provisions pour litiges personnel	449 849,20	89 328,00	208 736,16	330 441,04
PROVISIONS REGLEMENTEES	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	23 120 297,53	13 181 157,07	3 229 923,17	27 357 268,30

4.5 PROVISIONS POUR ENGAGEMENTS SOCIAUX

Analyse des actifs et passifs sociaux inscrits au bilan	2025				2024			
	Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme	Total	Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme	Total
	*Indemnités de fin de carrière dirigeants	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail		Indemnités de fin de carrière dirigeants	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail	
Dette actuarielle	0	595 197	215 344	810 541	173 460	767 152	234 091	1 174 703
Juste valeur des actifs du régime	0	0	0	0				0
Effet du plafonnement d'actifs	0	0	0	0				0
Ecarts actuariels non reconnus gains / pertes	0	348 082	0	348 082	8 292	186 192		194 485
Coût des services passés non reconnus	0	0	0	0				0
Solde net au bilan	0	943 279	215 344	1 158 623	181 753	953 344	234 091	1 369 188
<i>Engagements sociaux passifs</i>		943 279	215 344		181 753	953 344	234 091	
<i>Engagements sociaux actifs</i>								

Variation de la dette actuarielle	2025				2024			
	Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme	Total	Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme	Total
	*Indemnités de fin de carrière dirigeants	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail		Indemnités de fin de carrière dirigeants	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail	
Dette actuarielle en début de période	173 460	767 152	234 091	1 174 703	218 963	798 843	292 763	1 310 569
Variations comptabilisées en résultat	-173 460	-4 689	22 507	-155 643	14 701	-62 835	-58 671	-106 806
Coût des services rendus	6 190	52 314	18 727	77 232	8 080	54 009	23 020	85 109
Coût des services passés	-184 677	0	0	-184 677	0	0	0	0
Coût financier	5 027	28 007	7 731	40 764	6 621	27 518	8 548	42 687
Prestations versées	0	-100 272	-13 909	-114 181	0	-168 687	-39 650	-208 337
Autres	0	15 262	9 958	25 220	0	24 324	-50 589	-26 265
Total des écarts actuariels générés sur l'exercice	0	-167 265	0	-167 265	-60 204	31 144	0	-29 060
Ecarts de réévaluation - hypothèses démographiques	0	-18 202	0	-18 202	0	0	0	0
Ecarts de réévaluation - hypothèses financières	0	-117 992	0	-117 992	78	-28 624		-28 546
Ecarts de réévaluation - effets d'expérience	0	-31 071	0	-31 071	-60 281	59 768		-514
Ecarts de conversion								
Variations de périmètre								
Autres								
Dette actuarielle calculée en fin de période	0	595 197	256 598	851 796	173 460	767 152	234 091	1 174 703

Analyse de la charge de l'exercice	Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme	2025 Total	2024 Total
	*Indemnités de fin de carrière dirigeants	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail		
Coût des services rendus	6 190	52 314	18 727	77 232	85 109
Coût des services passés	-184 677	0	0	-184 677	0
Coût financier	5 027	28 007	7 731	40 764	42 687
Produit financier	0	0	0	0	0
Prestations versées	0	-100 272	-13 909	-114 181	-208 337
Cotisations reçues	0	0	0	0	0
Ecart actuariels	-8 292	-5 375	0	-13 668	-64 347
Autres		15 262	9 958	25 220	36 105
Total de la charge de l'exercice	-181 753	-10 065	22 507	-169 310	-108 783

Principales hypothèses actuarielles	2025			2024		
	Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme	Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies		Autres avantages à long terme
	*Indemnités de fin de carrière dirigeants	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail	*Indemnités de fin de carrière dirigeants	Indemnités de fin de carrière	Médailles du travail
taux d'actualisation	0,00 %	3,61 %	3,21 %	2,80 %	3,42 %	3,16 %
taux d'inflation	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,30 %	2,30 %	2,30 %
taux de croissance des salaires						
taux de charges sociales	69,50 %	69,50 %	69,50 %	69,50 %	69,50 %	52,00 %
table de mortalité utilisée	TGH05-TGF05	TGH05-TGF05	TGH05-TGF05	TGH05-TGF05	TGH05-TGF05	TGH05-TGF05
duration	0,0	12,9	7,9	4,2	12,6	7,7

*Indemnités de fin de carrière dirigeants

Socfim ne constate plus d'IFC dirigeant dans ses comptes, suite au départ à la retraite du Président du Directoire encore en place en début d'année. Le nouveau président du Directoire est sous contrat BPCE, comme les 2 autres mandataires de la SOCFIM.

4.6 AUTRES ACTIFS ET PASSIF-COMPTES DE REGULARISATION

AUTRES ACTIFS

	2025	2024
Débiteurs divers	1 662 194,25	1 599 217,54
Crédits de TVA et TVA déductible, Créances ETAT	4 170 792,81	2 012 155,15
TOTAL	5 832 987,06	3 611 372,69

AUTRES PASSIFS

	2025	2024
Dettes sociales et fiscales	11 312 309,51	11 094 567,42
Fournisseurs	297 863,90	823 345,10
Créditeurs divers	5 979 544,40	934 232,98
TOTAL	17 589 717,81	12 852 145,50

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

	2025	2024
Charges constatées d'avance	2 285 293,58	675 812,04
Produits à recevoir	9 868 535,35	3 456 498,79
Rémunération mandat MIFCOS	10 000,00	30 000,00
Autres régularisations	3 778 026,64	1 213 295,44
Valeurs reçues à l'encaissement	57 397,97	1 556 194,95
TOTAL	15 999 253,54	6 931 801,22

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

	2025	2024
Produits constatés d'avance	39 099 681,28	48 979 706,21
Charges à payer	7 533 301,33	5 682 263,41
Autres régularisations	34 153 688,04	4 994 838,14
Valeurs reçues à l'encaissement	4 585 767,33	22 585 266,29
TOTAL	85 372 437,98	82 242 074,05

4.7 DETTES SUBORDONNEES

Dettes subordonnées	Montant	Dettes rattachées	Taux d'intérêt	Date de Valeur	Date d'Echéance
	0,00	0,00			
TOTAL	0,00	0,00			

4.8 FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX

Fonds pour risques bancaires généraux	2024	Dotations	Reprises	2025
PROVISIONS POUR RISQUES BANCAIRES	4 787 224,86	0,00	0,00	4 787 224,86

4.9 CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres	2024	Affectation du résultat 2024	Résultat 2025	2025
Capital	46 628 600,00			46 628 600,00
Prime d'émission	2 859 578,09			2 859 578,09
Réserve légale	4 662 860,00			4 662 860,00
Provisions réglementées	0,00			0,00
Report à nouveau	52 938 898,82	-355,04		52 938 543,78
Résultat de l'exercice(+/-)	57 511 360,20	-57 511 360,20	39 171 169,97	39 171 169,97
Distribution		57 511 715,24		
Capitaux propres (avant FRBG)	164 601 297,11	0,00	39 171 169,97	146 260 751,84
Fonds pour risques bancaires généraux	4 787 224,86			4 787 224,86
TOTAL	169 388 521,97	0,00	39 171 169,97	151 047 976,70

Le résultat 2024 a été affecté et reversé à l'actionnaire

Le capital social de la société Socfim s'élève à 46 628 600 euros, il est composé de 466 286 actions à 100 euros, détenu à 100 % par BPCE (dont 1 part pour GCE Participations)

Note 5. INFORMATIONS SUR LE HORS-BILAN

5.1 ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT

- Les engagements **accordés** par SOCFIM ressortent, pour les ouvertures de crédits confirmées au 31 décembre 2025, à **1,839 milliard** d'euros.
- Les engagements de refinancement **reçus** des établissements de crédit au 31 décembre 2025 s'élèvent à **150 millions** d'euros pour 2 lignes de refinancement

	Etablissements de crédit	Clientèle et autres entreprises	TOTAL 2025	TOTAL 2024
Engagements de financements donnés*	0,00	1 838 966 772,31	1 838 966 772,31	1 709 150 368,43
Engagements de financements reçus	150 000 000,00	0,00	150 000 000,00	0,00

Ces engagements de financement ne prennent pas en compte les engagements douteux

* Dont 794,5 K€ pour ORION (Engagement relatif aux modalités de facturation et de répartition des coût du projet de plateforme informatique unique au sein du Groupe BPCE)

5.2 ENGAGEMENTS DE GARANTIE

- Les engagements **donnés** d'ordre de la clientèle sont des cautions et des garanties financières d'achèvement, dont le total s'élève à **1,715 milliard** d'euros.
- Les engagements **donnés** aux établissements de crédit sont des contregaranties accordées pour un montant global de **993 millions** d'euros. **8,5 millions** accordés à Natixis, **667 millions** accordés au Crédit Foncier et **318 millions** à la Compagnie de Financement Foncier.

- Les garanties **reçues** administration concernent les PGE, et s'élèvent à **33,950 millions** d'euros au 31/12/25
- Les garanties **reçues** des établissements de crédit pour **4,375 millions** sont rattachées aux crédits clientèle

	Etablissements de crédit	Clientèle et autres entreprises	Garanties reçues de l'état	TOTAL 2025	TOTAL 2024
Engagements de garanties donnés*	993 366 161,82	1 714 613 411,77	0,00	2 707 979 573,59	3 057 445 965,88
Engagements de garanties reçus	4 375 000,00	0,00	33 950 023,13	38 325 023,13	53 796 974,52

* Ces engagements de garantie ne prennent pas en compte les engagements douteux

5.3 AUTRES ENGAGEMENTS DE HORS-BILAN

Les engagements douteux donnés à la clientèle concernent **45** dossiers :

- engagements de financement **27,333** millions d'euros pour **25** opérations.
- engagements de garantie **27,024** millions d'euros pour **37** opérations (dont une garantie donnée à la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire).

Engagements douteux Clientèle	2025	2024
Engagements de financements donnés	27 333 111,85	15 455 994,68
Engagements de garantie donnés	27 023 675,08	16 053 784,85
Total engagement HB douteux	54 356 786,93	31 509 779,53

- Les engagements de garantie reçus de la clientèle s'élèvent à **5,948** milliards d'euros.
- Les engagements sur instruments financiers à terme sont des swaps de taux conclus avec Natixis pour **741,911** millions d'euros

	Etablissements de crédit	Clientèle et autres entreprises	TOTAL 2025	TOTAL 2024
Engagement sur instrument financier à terme	1 206 850 588,64		1 206 850 588,64	741 911 099,78
Engagements de garantie reçus de la clientèle		5 948 364 402,30	5 948 364 402,30	5 344 090 721,68

Engagement sur instrument financier à terme	Valeur nominale	Juste valeur 31/12/2025
13 Swaps conclus Micro Couverture	41 850 588,64	-1 150 341,74
<i>Dont 0 à départ forward</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
28 Swaps Macro couverture	1 165 000 000,00	435 792,23
<i>Dont 2 à départ forward</i>	<i>150 000 000,00</i>	<i>0,00</i>
Total	1 206 850 588,64	-714 549,51

La stratégie de la SOCFIM s'inscrit pleinement dans le cadre de la « Hedging Strategy » formalisée du groupe avec :

- ° Un objectif de défense de la chronique de MNI avec une gestion active au regard des scénarios de taux servant à la construction budgétaire
- ° Le respect de ses limites (sensibilité de la MNI, SOT-EVE)
- ° Le respect des règles et normes comptables du groupe dans le traitement des opérations

Les opérations de 2025 ont été réalisées dans un objectif prioritaire de désensibilisation de la MNI 2026 à un choc de taux à la baisse.

Dans cette optique, 650 M€ de swaps receveurs TF ont, notamment, réalisés sur une durée de 2 ans. (macro CFH)

En parallèle, 150 M€ de swaps payeurs TF à départ décalé dans 2 ans ont été traités afin de protéger la MNI contre une hausse des taux courts sur la période 2027-2029 et de piloter l'indicateur ALM SOT-EVE. (macro FVH)

50 M€ de swaps payeurs TF départ spot sur une durée de 5 ans ont également été réalisés afin de couvrir la production de crédit TF (macro FVH)

Note 6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 IMPLANTATIONS DANS LES PAYS NON COOPERATIFS

L'article L. 511-45-I du Code Monétaire et Financier et l'arrêté du ministre de l'économie du 6 octobre 2009 imposent aux établissements de crédit de publier en annexe de leurs comptes annuels des informations sur leurs implantations et leurs activités 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.

Ces obligations s'inscrivent dans le contexte mondial de lutte contre les territoires non fiscalement coopératifs, issu des différents travaux et sommets de l'OCDE, mais participent également à la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme.

Le Groupe BPCE, dès sa constitution, a adopté une attitude prudente, en informant régulièrement les établissements de ses rés eaux des mises à jour des listes de territoires que l'OCDE a considérés comme insuffisamment coopératifs en matière d'échange d'informations en matière fiscale et des conséquences que l'implantation dans de tels territoires pouvaient avoir. Parallèlement, des listes de ces territoires ont été intégrées, pour partie, dans les progiciels utilisés aux fins de prévention du blanchiment de capitaux, et ce en vue d'appliquer une vigilance

appropriée aux opérations avec ces Etats et territoires (mise en œuvre du décret n° 2009-874 du 16 juillet 2009). Au niveau central, un recensement des implantations et activités du groupe dans ces territoires a été réalisé aux fins d'informations des instances de direction.

Cette déclaration se base sur la liste des pays cités dans l'arrêté du 18 avril 2025, pris en application de l'article 238-0-A du Code général des impôts.

Au 31 décembre 2025, la SOCFIM n'exerce pas d'activité et n'a pas recensé d'implantation dans les territoires fiscalement non coopératifs.

6.2 INCIDENCES DES EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES

RUBRIQUES	DOTATION	REPRISE	MONTANT
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT			59 656 439,53
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
RESULTAT HORS EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES (avant impôt)			59 656 439,53

6.3 DETAIL DU RESULTAT FISCAL DE L'EXERCICE

Passage du résultat comptable au résultat fiscal

	Exercice 2025	Exercice 2024
Résultat net comptable (A)	39 171 169,97	57 511 360,20
Impôt social (B)	20 504 356,56	24 655 383,66
Réintégrations (C)	48 766 155,73	36 871 338,92
Dépréciation sur actifs immobilisés	0,00	0,00
Autres dépréciations et provisions	32 832 448,59	19 140 939,42
Dotation FRBG	0,00	0,00
Moins-values régime long terme et exonérées	0,00	0,00
QP bénéfiques sociétés de personnes ou GIE	598 452,03	1 439 750,00
Divers	15 335 255,11	16 290 649,50
Déductions (D)	28 936 664,07	27 403 343,34
Plus-values long terme exonérées	0,00	0,00
Reprise dépréciations et provisions	11 018 295,94	11 057 316,93
Dividendes	0,00	0,00
Reprise FRBG	0,00	0,00
QP pertes sociétés de personnes ou GIE	1 669 946,85	1 371 383,06
Amortissement frais acquisition	0,00	0,00
Frais de constitution	0,00	0,00
Divers	16 248 421,28	14 974 643,35
Base fiscale à taux normal (A)+(B)+(C)-(D)	79 505 018,19	91 634 739,44

6.4 EFFECTIFS

Effectifs en activité à la fin de l'exercice ventilé par catégories professionnelles :	2025	2024
- Mandataires sociaux	3	3
- Cadres	117	105
- Non cadres	33	38
- Apprenti	9	13
- Contrat de professionnalisation	0	1
- Stagiaire	2	0
	164	160

6.5 REMUNERATION

Le montant global des rémunérations allouées au titre de l'exercice 2025 aux membres des organes de Direction et de Surveillance à raison de leurs mandats s'élève à : 1 253 246,99 rémunération 30 000,00 jetons de présence

6.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant global de la charge passée sur l'exercice s'élève à 136 314,02

Honoraires de certification 2025	136 314,02
PricewaterhouseCoopers Audit	68 021,79
Forvis Mazars SA	68 292,23

Les montants portent sur les prestations figurant dans le compte de résultat de l'exercice, y compris notamment, la TVA non récupérable.

6.6. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Résultat de l'exercice	39 171 169,97
Report à nouveau	52 938 543,78
RESULTAT A AFFECTER	92 109 713,75
Réserve légale	0,00
Distribution de dividendes envisagée	39 171 169,97
Report à nouveau	52 938 543,78

6.7 TABLEAU DES FILIALES

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

La société **SOCFIM INVESTISSEMENTS** est une SAS à capital variable et a pour objet :

- ° la conclusion de toute transaction mobilière et immobilière, achat, vente, échange et location de tous immeubles bâtis ou non bâtis, droits immobiliers et fonds de commerce
- ° la prise de participation dans des organismes communs de placement (OPC)
- ° la passation de tout contrat en vue de la construction, l'amélioration et l'entretien de tous immeubles ainsi que la commercialisation de ses produits
- ° la prise de participation dans toute société quel qu'elle soit ; à cet effet, emprunter, donner toutes garanties hypothécaires ou autres
- ° et plus généralement toutes opérations de nature civile ou commerciale contribuant ou susceptibles de contribuer ou faciliter la réalisation de cet objet

Renseignements détaillés sur chaque filiale	Informations financières			
	Capital	Capitaux propres autres que le capital et le résultat	Quote-part du capital détenue (en%)	Résultats de l'exercice
Filiales détenues à + de 50 %				
SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	200	4 822 734	99,00 %	-604 497
SOCFIM INVESTISSEMENTS	22 119 934	200 776	100,00 %	18 959

Renseignements globaux sur toutes les filiales	Valeur comptable des titres détenus		Montant des prêts et avances accordés	Montant des cautions et avals donnés	Montant des dividendes encaissés
	Brute	Nette			
SOCFIM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	198,00	198,00	6 288 691,57	0,00	0,00
SOCFIM INVESTISSEMENT	22 119 935,20	22 119 935,20	0,00	0,00	0,00

Note 6.8 RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE

ANNEES	2025	2024	2023	2022	2021
Capital en fin d'exercice					
Capital social	46 628 600,00	46 628 600,00	46 628 600,00	46 628 600,00	46 628 600,00
Nombre d'actions	466 286,00	466 286,00	466 286,00	466 286,00	466 286,00
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	274 397 148,93	320 754 661,83	289 140 066,62	151 296 625,24	102 937 438,02
Résultat avant impôt, amortissements, dépréciations et provisions (nettes de reprises)	59 656 439,53	86 793 293,59	105 325 175,56	92 011 940,84	58 826 131,12
Impôt sur les bénéfices	20 485 269,56	28 589 134,66	26 691 370,02	24 974 619,91	16 482 547,29
Résultat après impôt, amortissements, dépréciations et provisions	39 171 169,97	57 511 360,20	78 428 416,09	66 842 593,06	42 393 660,27
Résultat distribué		57 511 715,24	78 429 305,20	66 842 098,10	42 390 060,26
Résultat par action					
Résultat avant impôt, amortissements, dépréciations et provisions	127,94	186,14	225,88	197,33	126,16
Résultat après impôt, amortissements, dépréciations et provisions	84,01	123,34	168,20	143,35	90,92
Dividende versé à chaque action		123,34	168,20	143,35	90,91
Personnel					
Effectif	164	160	164	156	139
Montant de la masse salariale	10 271 636,98	9 967 724,93	9 451 304,52	8 851 858,52	8 655 188,26
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	38 037,65	21 634,98	35 192,00	24 217,00	33 859,00

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l’audit des comptes annuels de la société SOCFIM relatifs à l’exercice clos le 31 décembre 2025, 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 Conseil de surveillance.

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^{er} janvier 2025 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.

Observation

Sans remettre en cause l’opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable décrit dans la note 2.2 « Changement de méthodes comptables » de l’annexe aux comptes annuels qui expose l’incidence de la première application du règlement ANC 2023-03 modifiant divers règlements de l’ANC en coordination avec le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.

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.

Risque de crédit – dépréciation / provision individuelle, collective et sectorielle des crédits et des engagements de financement et de garantie

Risque identifié	Notre réponse
<p>La SOCFIM est exposée aux risques de crédit résultant de l’incapacité de ses clients à faire face à leurs engagements financiers, portant notamment sur ses activités de prêts à la clientèle.</p> <p>Les encours de crédits supportant un risque de contrepartie avéré font l’objet de dépréciations/provisions déterminées essentiellement sur base individuelle. Ces dépréciations/provisions sont évaluées par le management de la SOCFIM en fonction des flux futurs recouvrables estimés tenant compte des garanties disponibles sur chacun des crédits et engagements concernés.</p> <p>Par ailleurs, la SOCFIM comptabilise, dans ses comptes sociaux, des provisions pour pertes de crédit attendues sur les encours présentant une dégradation significative du risque de crédit. Ces provisions sont</p>	<p>Dépréciation des encours de crédits non douteux présentant une dégradation significative du risque de crédit :</p> <p>Nos travaux ont principalement consisté :</p> <ul style="list-style-type: none">- à nous assurer de l’existence d’un dispositif de contrôle interne permettant une actualisation à une fréquence appropriée des notations des différents encours de crédits,- en une revue critique des travaux, mis en œuvre à notre demande par les auditeurs de l’organe central qui, en lien avec leurs experts et spécialistes :• se sont assurés de l’existence d’une gouvernance revoyant à une fréquence appropriée le caractère adéquat des modèles et des paramètres utilisés pour le calcul des dépréciations et provisions ;

déterminées principalement sur la base de modèles développés par l'organe central intégrant différents paramètres (flux attendus sur la durée de vie de l'instrument financier, probabilité de défaut, taux perte en cas de défaut, informations prospectives).

Les provisions ainsi comptabilisées par la SOCFIM dans un contexte macroéconomique dégradé sur son portefeuille de crédits (secteur immobilier) ont été estimées sur la base d'une dégradation de la notation de contreparties sensibles à ce contexte dégradé.

Nous avons considéré que l'identification et l'évaluation du risque de crédit constituait un point clé de l'audit étant donné que les crédits/engagement octroyés à la clientèle représentent une part significative du bilan et que les provisions/dépréciations induites constituent une estimation significative pour l'établissement des comptes et font appel au jugement de la direction tant dans la détermination des paramètres et modalités de calculs des dépréciations pour pertes attendues sur les encours présentant une détérioration significative du risque de crédit que dans l'appréciation du niveau de provisionnement individuel des encours de crédits en risque avéré.

Au 31 décembre 2025, les opérations avec la clientèle représentent un encours brut de 5 664 M€ à l'actif, dont 559 M€ d'encours douteux ou douteux compromis, et les engagements donnés à la clientèle représentent un montant de 1 715 M€ (hors bilan), dont 54 M€ d'engagements douteux.

Les dépréciations sur les encours de crédits douteux ou douteux compromis s'élèvent à 110 M€ et les provisions de passif relatives au risque de crédit à 26 M€. Le coût du risque sur l'exercice 2025 s'élève à 45 M€.

Pour plus de détails sur les principes comptables et les expositions, se référer aux notes 2.3 (Principes comptables), 3.6 (Coût du risque), 4.2 (Opérations avec la clientèle), 4.2.3 (Dépréciations constituées à la clôture de l'exercice), 4.5 Provisions, 5.1, 5.2 et 5.3 (engagements de financement, engagements de garantie et autres engagements d'hors-bilan).

- ont apprécié le caractère approprié des paramètres utilisés pour les calculs des dépréciations et provisions au 31 décembre 2025,
- ont effectué des contre-calculs sur les principales typologies d'encours de crédits ;
- ont réalisé des contrôles sur le dispositif informatique dans son ensemble mis en place par le Groupe BPCE avec notamment une revue des contrôles généraux informatiques, des interfaces et des contrôles automatisés.

Par ailleurs, nous nous sommes assurés de la correcte documentation et justification des provisions sectorielles comptabilisées dans les comptes de la banque. A ce titre, nous avons (i) procédé à l'appréciation des critères d'identification par la banque des secteurs d'activité considérés au regard de son environnement comme étant davantage sensibles aux incidences du contexte économique actuel, (ii) effectué une revue critique des provisions ainsi estimées.

Dépréciation sur encours de crédits douteux et douteux compromis

Dans le cadre de nos procédures d'audit, nous avons examiné le dispositif de contrôle relatif au recensement des expositions, au suivi des risques de crédit et de contrepartie, à l'appréciation des risques de non-recouvrement et à la détermination des dépréciations et provisions afférentes sur base individuelle.

Nos travaux ont consisté à apprécier la qualité du dispositif de suivi des contreparties sensibles, douteuses et contentieuses ; du processus de revue de crédit ; du dispositif de valorisation des garanties. Par ailleurs, sur la base d'un échantillon de dossiers, nous avons réalisé des analyses contradictoires des montants des dépréciations.

Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié des informations communiquées dans les notes afférentes de l'annexe aux comptes annuels.

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.

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 du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société SOCFIM par votre assemblée générale du 28 avril 2017 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 30 septembre 2022 pour le cabinet Forvis Mazars SA.

Au 31 décembre 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 9^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Forvis Mazars SA dans la 4^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Conseil de surveillance 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 Conseil de surveillance

Nous remettons au Conseil de surveillance 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 Conseil de surveillance 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 Conseil de surveillance 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 Conseil de surveillance des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, le 6 mai 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Aurore PRANDI

Forvis Mazars SA
Laurence KARAGULIAN

Affectation du résultat

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, suivant la proposition du directoire approuvée par le conseil de surveillance, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de 39 171 169,97 €, de la manière suivante :

Montant à affecter :

• Résultat de l'exercice	39 171 169,97 €
• Report à nouveau antérieur	52 938 543,78 €
• Bénéfice distribuable	92 109 713,75 €

Affectation :

• Versement à titre de dividendes aux actionnaires	39 171 169,97 €
Soit 84,01 € par action	
• Report à nouveau	52 938 543,78 €

L'assemblée générale constate que le dividende net par action est de 84,01 €.

Le paiement des dividendes sera effectué à compter de la présente assemblée et au plus tard le 30 septembre 2026.

L'assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercices	(*) Dividende net par action
2024	123,34 €
2023	168,20 €
2022	143,35 €

(*) Les dividendes sont éligibles à l'abattement prévu en application des dispositions de l'article 158-3.2° du CGI

SOCFIM

Attestation des commissaires aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L. 225-115 4° du code de commerce relatif au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en application de l'article L. 225-115 4° du code de commerce, nous avons établi la présente attestation sur les informations relatives au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, figurant dans le document ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de votre Président du Directoire.

Il nous appartient d'attester ces informations.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué un audit des comptes annuels de votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté à effectuer les rapprochements nécessaires entre le montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées et la comptabilité dont il est issu et vérifier qu'il concorde avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées figurant dans le document joint et s'élevant à 1 456 861,68 euros avec la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, le 6 mai 2026

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Aurore Prandi

Associée

Forvis Mazars SA

Laurence Karagulian

Associée

MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS VERSEES AUX CINQ PERSONNES LES MIEUX REMUNEREES

Exercice 2025

(Article L. 225.115 du code du Commerce)

Les rémunérations et remboursements versés aux cinq personnes les mieux rémunérées par notre société, telles qu'elles ont été déclarées à l'administration fiscale, se sont élevées pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 à :

Montant Global : 1 456 861,68 euros

Fait à Paris, le 3 mars 2026

Jacques-Olivier HURBAL

Président du Directoire

Rapport de gestion

Le rapport de gestion est tenu à la disposition du public au siège social et administratif 59 avenue Pierre Mendès France CS 41549 75648 Paris