

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

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

Société anonyme au capital de 68 137 755 €
Siège social : 64 rue de Saintonge, 75003 Paris.
391 844 214 R.C.S. PARIS

Documents comptables annuels approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 28 Mai 2026**I – Bilan au 31 Décembre 2025**

(En milliers d'euros).

Actif	2025	2024
Caisse, banques centrales, C.C.P.		733,80
Créances sur les établissements de crédit	25 671 000,00	61 745 216,56
A vue	25 645 000,00	61 729 023,52
A terme	26 000,00	16 193,04
Opérations avec la clientèle	2 722 162 000,00	2 716 297 111,37
Créances commerciales		
Autres concours à la clientèle	2 722 162 000,00	2 716 297 111,37
Comptes ordinaires débiteurs	0,00	0,00
Obligations et autres titres à revenu fixe	10 103 000,00	15 140 930,04
Actions et autres titres à revenu variable	0,00	0,00
Participations et autres titres détenus à long terme	0,00	0,00
Parts dans les entreprises liées	0,00	0,00
Crédit-bail et location avec option d'achat		
Location simple		
Immobilisations incorporelles	824 000,00	1 303 172,57
Immobilisations corporelles	479 000,00	689 198,36
Capital souscrit non versé		
Actions propres		
Autres actifs	25 016 000,00	32 541 087,36
Comptes de régularisation	13 805 000,00	13 700 129,69
Total	2 798 059 000,00	2 841 416 845,95

Passif	2025	2024
Banques centrales, C.C.P.	0,00	0,00
Dettes envers les établissements de crédit	2 650 995 000,00	2 708 377 343,68
A vue	0,00	0,00
A terme	2 650 995 000,00	2 708 377 343,68

Opérations avec la clientèle	3 545 000,00	3 014 382,98
A vue	3 545 000,00	3 014 382,98
A terme	0,00	0,00
Dettes représentées par un titre	0,00	0,00
Emprunts obligataires	0,00	0,00
Autres dettes représentées par un titre	0,00	0,00
Autres passifs	6 628 000,00	3 513 433,50
Comptes de régularisation	27 739 000,00	25 680 788,94
Provisions	1 216 000,00	1 232 669,47
Dettes subordonnées	18 035 000,00	
Fonds pour risques bancaires généraux		
Capitaux propres hors FRBG	89 902 000,00	99 598 227,38
Capital souscrit	68 138 000,00	68 137 755,00
Primes d'émission	2 909 000,00	2 908 868,04
Réserves	12 647 000,00	12 646 929,51
Ecart de réévaluation		
"Provisions réglementées et subventions d'investissement"		
Report à nouveau (+/-)	15 905 000,00	21 767 262,39
Résultat de l'exercice (+/-)	-9 697 000,00	-5 862 587,56
Total	2 798 059 000,00	2 841 416 845,95

Hors bilan	2025	2024
Engagements donnés	64 531 000,00	87 625 052,00
Engagements de financement	64 531 000,00	87 625 052,00
Engagements en faveur d'établissements de crédit		
Engagements en faveur de la clientèle	64 531 000,00	87 625 052,00
Engagements de garantie	0,00	0,00
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	0,00	0,00
Autres engagements de garantie	0,00	0,00
Engagements reçus	2 850 044 000,00	3 062 081 937,84
Engagements de financement	75 000 000,00	75 000 000,00
Engagements reçus d'établissements de crédit	75 000 000,00	75 000 000,00
Engagements de garantie	2 700 044 000,00	2 700 044 491,00
Engagements reçus d'établissements de crédit	0,00	0,00
Engagements reçus de la clientèle	0,00	0,00
Autres valeurs reçus en garantie	2 700 044 000,00	2 700 044 491,00
Engagements sur titres		
Autres engagements donnés et reçus	259 077 000,00	287 037 446,84

Positions instruments fin. à terme de taux d'intérêt	259 077 000,00	287 037 446,84
--	----------------	----------------

II - Compte de résultat

(En milliers d'euros)

Compte de résultat	2025	2024
+ Intérêts et produits assimilés	62 660 000,00	55 993 712,36
Sur opérations avec les établissements de crédit	1 701 000,00	3 234 960,24
Sur opérations avec la clientèle	60 755 000,00	52 518 846,68
Sur obligations et autres titres à revenus fixes	204 000,00	239 905,44
Autres intérêts et produits assimilés		
- Intérêts et charges assimilées	-55 536 000,00	-49 470 575,97
Sur opérations avec les établissements de crédit	-55 536 000,00	-49 470 575,97
Sur opérations avec la clientèle	0,00	-486,07
Sur obligations et autres titres à revenus fixes	0,00	0,00
Autres intérêts et charges assimilées		
+ Produits sur opérations de crédit-bail et assimilés		
- Charges sur opérations de crédit-bail et assimilés		
+ Produits sur opérations de location simple		
- Charges sur opérations de location simple		
+ Revenus des titres à revenu variable	0,00	0,00
+ Commissions (produits)	2 900 000,00	4 121 089,58
- Commissions (charges)	-1 105 000,00	-43 490,97
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	0,00	0,00
Sur titres de transaction	0,00	0,00
De change	0,00	0,00
Sur instruments financiers	0,00	0,00
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés	0,00	0,00
+ Autres produits d'exploitation bancaire	273 000,00	290 768,50
- Autres charges d'exploitation bancaire	-9 000,00	-142,20
Produit net bancaire	9 183 000,00	10 891 361,30
- Charges générales d'exploitation	-16 331 000,00	-16 832 331,11
Salaires et traitements	-8 120 000,00	-8 468 279,07
Autres frais administratifs	-8 211 000,00	-8 364 052,04
- Dotations aux amortissements et dépréciations sur immobilisations incorporelles et corporelles	-891 000,00	-598 871,24
Résultat brut d'exploitation	-8 039 000,00	-6 539 841,05

+/- Coût du risque	-1 138 000,00	106 349,56
Résultat d'exploitation	-9 177 000,00	-6 433 491,49
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	0,00	557 800,84
Résultat courant avant impôts	-9 177 000,00	-5 875 690,65
+/- Résultat exceptionnel	8 000,00	-55 093,35
- Impôt sur les bénéfices	-527 000,00	68 196,44
+/- Dotations/reprises de FRBG et provisions réglementées		
Résultat net	-9 697 000,00	-5 862 587,56

III – Annexes aux comptes annuels 2025

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

- Faits marquants

Conformément au pacte d'actionnaires établi entre LBP, SNCF Habitat et SNCF, La Banque Postale (LBP) a été notifiée fin juillet 2025, par SNCF Habitat, de l'exercice d'une option de sortie du capital de SOFIAP. Depuis la réalisation effective de l'opération, le 13 novembre 2025, LBP est l'unique actionnaire de SOFIAP.

La Direction Générale de SOFIAP a sollicité la Direction Financière de LBP pour mettre en place une sous-traitance de certaines fonctions support de la Direction Financière portant sur la comptabilité, le réglementaire et la fiscalité, effective depuis juin 2025.

En 2025, SOFIAP a pris une série de mesures de maintien de sa solvabilité : en février 2025, mise en place d'un mécanisme de contre-garantie de La Banque Postale sur les crédits cautionnés par CNP Assurances ; en juin 2025, remplacement par un prêt subordonné de 18 M€ accordé par le groupe traité comme du Capital Tier 2 ; en décembre 2025, obtention d'une lettre d'engagement de LBP à soutenir financièrement SOFIAP.

- Evènements postérieurs à la clôture

La demande d'exemption d'exigences prudentielles sur base individuelle déposée par LBP pour SOFIAP a reçu une réponse favorable du Collège de l'ACPR réuni le 10 février 2026.

Le Conseil de surveillance a approuvé à l'unanimité le 11 mars 2026 le lancement du projet de cessation de l'activité de SOFIAP et de l'initiation de la procédure d'information et de consultation des instances représentatives du personnel.

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2-1 Dispositions réglementaires

Les comptes annuels de SOFIAP sont établis et présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2023-03 du 7 juillet 2023 modifiant le règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014. Les règlements de l'ANC entrés en vigueur en 2025 sont sans impact sur les comptes.

2-2 Opérations avec la clientèle

Les crédits à la clientèle figurent au bilan pour leur valeur nominale nette des dépréciations constituées sur risques de crédit. Les encours sont classifiés conformément au règlement ANC n° 2014-07 et aux règles du groupe LBP en encours sains, sensibles, douteux et douteux compromis. Les créances douteuses font individuellement l'objet d'une dépréciation fondée sur l'estimation du risque de non-recouvrement et l'actualisation des flux. Les prêts restructurés font l'objet d'un calcul de décote actualisé au taux en vigueur du prêt au moment de la restructuration.

2-3 Immobilisations

Les immobilisations sont comptabilisées pour leur valeur d'acquisition TTC et amorties selon le mode linéaire : logiciels 3 à 5 ans, matériel informatique 3 à 5 ans, mobilier 10 ans, agencements 8 à 15 ans, construction 10 à 40 ans.

2-4 Titres

La comptabilisation des opérations sur titres est régie par le Règlement ANC n°2014-07. SOFIAP détient des titres de placement à revenus fixes émis par un émetteur privé non coté. SOFIAP ne détient pas de titres d'investissement ni d'autres titres à long terme.

2-5 Opérations sur taux d'intérêt à terme

SOFIAP a conclu des contrats d'échange de taux d'intérêt dans le cadre de la gestion de son bilan, enregistrés en opérations de macro-couverture conformément au règlement ANC n°2014-07. Les engagements sont inscrits au hors-bilan pour le notionnel.

2-6 Emprunts

Le prêt subordonné contracté le 17 juin 2025 auprès de La Banque Postale est traité comme du Capital Tier 2 au sens des règles CRD et/ou BRRD 2.

2-7 Liquidité

SOFIAP gère sa liquidité conformément aux règles de l'ACPR et du groupe LBP.

2-8 Conversion des opérations libellées en devises

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

2-9 Engagements de départ en retraite

SOFIAP constitue une provision pour indemnités de fin de carrière calculée par un cabinet extérieur, conformément à l'accord d'entreprise et à la recommandation 2003-R.01 du CNC.

2-10 Etalement des commissions

Le principe retenu est l'étalement des commissions sur la durée de vie du prêt selon la méthode alternative au prorata du capital restant dû. Sont inclus dans les commissions les coûts de transaction, les frais de dossiers et les commissions d'apporteurs d'affaires. Cet étalement est retraité fiscalement.

2-11 Prêts à taux zéro

Pour les prêts émis jusqu'au 31 janvier 2005, la subvention de l'Etat est étalée en résultat. Pour ceux émis à partir du 1er février 2005, un crédit d'impôt imputable sur l'IS par fractions égales sur cinq ans se substitue à la subvention.

2-12 Informations relatives aux autres opérations non inscrites au bilan

Les garanties reçues sur les prêts consentis à la clientèle concernent les cautions personnes morales (CNP, SNCF, Crédit Logement). Des sûretés réelles (hypothèque, PPD) et cautions solidaires personnelles complètent ce dispositif.

2-13 Autres informations

La Banque Postale établit des comptes consolidés aux normes IFRS dans lesquels les comptes de SOFIAP sont inclus selon la méthode de l'intégration globale. SOFIAP ne détient aucune implantation dans des Etats ou territoires n'ayant pas conclu avec la France de convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

3. NOTES ANNEXES AU BILAN

3.1 Créances envers les établissements de crédit et assimilées

Créances envers les établissements de crédit et assimilées (en K€)	31.12.2025	31.12.2024
Comptes ordinaires débiteurs (Nostri LBP) (1)	25 645	61 729
Créances sur les EC à vue	25 645	61 729
Comptes et prêts à terme (dont 15 K€ avec LBP) (2)	26	16
Créances sur les EC à terme	26	16
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT ET ASSIMILES	25 671	61 745
<i>(1) Comptes Nostri ouverts dans les livres de La Banque Postale</i>		
<i>(2) Dont 15 K€ avec La Banque Postale</i>		

3.2 Créances - Opérations avec la clientèle

Créances - Opérations avec la clientèle (en K€)	31.12.2025	31.12.2024
Opérations avec la clientèle avant dépréciations	2 724 928	2 721 918
Créances saines	2 668 687	2 690 996
Créances sensibles	21 040	16 621
Créances restructurées BDF	33 743	9 820

Créances douteuses compromises brutes	52 458	11 384
Dépréciations relatives aux créances à la clientèle	-6 311	-5 621
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	2 718 617	2 716 297

3.3 Opérations financières - Détail par catégorie

SOFIAP détient des titres de placement à revenu fixe pour un montant de 10 103 K€ au 31.12.2025 (valeur de marché estimée : 10 103 K€, aucune dépréciation constituée).

3.4 Détail des immobilisations

Les immobilisations incorporelles nettes s'élèvent à 824 K€ au 31.12.2025 (contre 1 303 K€ au 31.12.2024). Les immobilisations corporelles nettes s'élèvent à 479 K€ (contre 689 K€). Les entrées de l'exercice sont de 321 K€ en incorporelles.

3.5 Détail des comptes de régularisation et autres actifs

Détail des comptes de régularisation et autres actifs (en K€)	31.12.2025	31.12.2024
Charges constatées d'avance	210	227
Autres produits à recevoir	123	662
Comptes d'encaissement	12 492	11 576
Autres comptes de régularisation	980	1 235
COMPTES DE REGULARISATION	13 805	13 700
Dépôts de garantie versés	164	0
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres (1)	5 604	12 291
Autres actifs	19 247	20 250
ACTIFS DIVERS	25 015	32 541
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	38 820	46 241
<i>(1) Dont 5 604 K€ avec le Groupe</i>		

3.6 Dettes envers les établissements de crédit et assimilées

Dettes envers les établissements de crédit et assimilées (en K€)	31.12.2025	31.12.2024
Dettes envers les EC à vue	0	0
Comptes et emprunts à terme (1)	2 650 995	2 708 377
DETTES ENVERS LES EC ET ASSIMILES	2 650 995	2 708 377
<i>(1) Intégralement avec le groupe La Banque Postale</i>		

3.7 Dettes - Opérations avec la clientèle

Les dettes envers la clientèle s'élèvent à 3 545 K€ au 31.12.2025 (contre 3 014 K€), correspondant exclusivement à des comptes ordinaires créditeurs.

3.8 Détail des comptes de régularisation et autres passifs

Les autres passifs s'élèvent à 6 628 K€ (contre 3 513 K€). Les comptes de régularisation passif s'élèvent à 27 739 K€ (contre 25 681 K€), incluant notamment les produits constatés d'avance sur subventions PTZ (21 006 K€).

3.9 Détail des provisions passif

Détail des provisions passif (en K€)	31.12.2024	Dotations	Reprises util.	Reprises non util.	31.12.2025
Provisions pour retraites	462				436
Autres provisions	771	488		-479	780
PROVISIONS	1 233	488		-479	1 216

3.10 Dettes subordonnées

Dettes subordonnées (en K€)	Date d'émission	Échéance	Taux	Devise	31.12.2025
Prêt subordonné LBP - Capital Tier 2 (1)	17/06/2025	14/07/2030	5,42%	EUR	18 000
Intérêts et assimilés					35
TOTAL					18 035
<i>(1) Intégralement avec le groupe La Banque Postale</i>					

3.11 Capitaux propres

Capitaux propres (en K€)	Capital	Primes	Réserve légale	Autres réserves & RAN	Résultat	Total
Capitaux propres au 31.12.2023	68 138	2 909	6 814	30 177	-2 577	105 461
Affectation résultat N-1				-2 577	2 577	
Résultat N					-5 862	-5 862
Capitaux propres au 31.12.2024	68 138	2 909	6 814	27 600	-5 862	99 598
Affectation résultat N-1				-5 862	5 862	
Résultat N					-9 697	-9 697
Capitaux propres au 31.12.2025	68 138	2 909	6 814	21 738	-9 697	89 902

Le capital souscrit et appelé est composé de 4 542 517 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 15 €. La société est détenue à 100% par La Banque Postale depuis le 13 novembre 2025 et consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

Affectation du résultat N (1) :

Résultat de l'exercice :	-9 696 642,81
Report à nouveau :	15 904 674,83
Résultat à affecter :	6 208 032,02
Affectation :	
Réserve légale :	0,00
Dividendes distribués :	
Report à nouveau :	6 208 032,02
<i>(1) Proposition du conseil à l'Assemblée Générale</i>	

3.12 Détail des instruments financiers à terme

SOFIAP a conclu des swaps de taux d'intérêt dans le cadre de la macro-couverture de son bilan. Le notionnel total au 31.12.2025 s'élève à 259 077 K€ (contre 287 037 K€ au 31.12.2024) avec une juste valeur négative de -5 849 K€. Ces instruments sont conclus intégralement avec le groupe LBP.

3.13 Ventilation par durée restant à courir

Les créances sur les EC (25 671 K€) sont à vue. Les créances sur la clientèle (2 722 162 K€) : ≤ 3 mois 57 172 K€, 3 mois-1 an 314 470 K€, 1-5 ans 956 599 K€, > 5 ans 1 393 921 K€. Les dettes envers les EC (2 650 995 K€) : ≤ 3 mois 117 781 K€, 3 mois-1 an 221 487 K€, 1-5 ans 916 258 K€, > 5 ans 1 427 642 K€.

4. NOTES ANNEXES AU COMPTE DE RÉSULTAT

4.1 Intérêts sur opérations de trésorerie et interbancaires

Intérêts sur opérations de trésorerie et interbancaires (en K€)	31.12.2025	31.12.2024
Intérêts sur comptes et prêts	1 701	3 235
Intérêts sur emprunts à vue et à terme (clientèle)	60 755	52 519
Autres intérêts et produits assimilés (titres à revenu fixe)	204	240
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	62 660	55 994
Intérêts sur emprunts à vue et à terme (EC)	-55 536	-49 471
INTERETS ET CHARGES ASSIMILES	-55 536	-49 471

4.2 Commissions

Commissions (en K€)	Produits	Charges	Produits	Charges
---------------------	----------	---------	----------	---------

	2025	2025	2024	2024
Opérations sur instruments financiers à terme	2 900		4 121	
Autres commissions		-1 105		-43
COMMISSIONS	2 900	-1 105	4 121	-43

4.3 Autres produits et charges d'exploitation bancaire

Autres produits et charges d'exploitation bancaire (en K€)	Produits 2025	Charges 2025	Produits 2024	Charges 2024
Charges refacturées, produits rétrocédés	273		279	
Autres produits et charges divers d'exploitation		-9	12	
MONTANT NET	273	-9	291	

4.4 Charges générales d'exploitation

Charges générales d'exploitation (en K€)	31.12.2025	31.12.2024
Salaires et traitements	5 222	5 338
Retraites	382	410
Charges sociales	1 908	1 890
Intéressement et participation	25	47
Impôts, taxes et versements assimilés	625	611
Autres frais	-42	172
FRAIS DE PERSONNEL	8 120	8 468
Impôts et taxes	103	154
Loyers, charges locatives	2 004	1 694
Honoraires	1 243	2 003
Autres charges d'exploitation	4 861	4 512
AUTRES CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	8 211	8 363
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	16 331	16 831

Focus sur les effectifs :

Effectifs	31.12.2025	31.12.2024
Personnel fonctionnaire	1	1
Personnel non fonctionnaire	100	99
TOTAL EFFECTIF (1)	101	100
Cadre	48	47
Non Cadre	53	53
<i>(1) Effectif en équivalent agent année fin de</i>		

<i>période</i>		
----------------	--	--

4.5 Dotations aux amortissements et aux dépréciations

Dotations aux amortissements et dépréciations (en K€)	31.12.2025	31.12.2024
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	649	509
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	241	90
DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS	890	599

4.6 Coût du risque

Coût du risque (en K€)	31.12.2025	31.12.2024
Dotations - clientèle et EC	1 613	1 679
DOTATIONS AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	1 613	1 679
Reprises - clientèle et EC	-613	-2 016
REPRISES SUR DEPRECIATIONS	-613	-2 016
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes	66	86
Pertes sur créances couvertes par dépréciations		145
PERTES ET RECUPERATIONS	66	231
COUT DU RISQUE	1 066	-106

4.7 Charges d'impôts

Charges d'impôts (en K€)	31.12.2025	31.12.2024
Crédit d'impôt / IS	-527	68
CHARGE D'IMPÔT	-527	68

L'impact global de -527 K€ intègre une correction d'erreur de -779 K€ sur le stock de créance d'impôt de fin 2024. La créance est désormais calculée en multipliant la base totale de régularisation par le taux d'impôt de fin d'année 2025.

4.8 Gains ou pertes sur actifs immobilisés

Aucun gain ou perte sur actifs immobilisés au cours de l'exercice 2025 (contre +558 K€ en 2024).

4.9 Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel (en K€)	Produits 2025	Charges 2025	Produits 2024	Charges 2024
Amendes et pénalités		1		

Sur charges d'exploitation			1	47
Annulation de chèques non débités	9			
TOTAL	9	1	1	54

4.10 Honoraires commissariat aux comptes

Honoraires commissariat aux comptes (K€ HT)	Forvis Mazars	%	KPMG	%
Commissariat aux comptes, examen des comptes individuels	67	46%	79	54%
TOTAL	67	46%	79	54%

5. NOTES ANNEXES AU HORS-BILAN

5.1 Engagements de financement donnés

Les engagements de financement donnés correspondent aux crédits accordés à la clientèle non encore débloqués, soit 64 531 K€ au 31.12.2025 (contre 87 625 K€).

5.2 Engagements de financement reçus

Les engagements de financement reçus (75 000 K€) correspondent à des lignes de refinancement accordées par le groupe LBP.

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SOFIAP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 Comité d'audit et des risques.

Point d'attention

Nous attirons l'attention sur la note 1 de l'annexe aux comptes annuels qui expose le contexte lié au projet de cessation d'activité approuvé par le Conseil de surveillance le 11 mars 2026 et à la demande d'exemption prudentielle sur base individuelle accordée par l'ACPR le 10 février 2026. Notre opinion n'est pas modifiée à ce titre.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Vérifications spécifiques

Nous avons procédé aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. 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.

Paris La Défense, le 05 mai 2026

KPMG SA

Signé par :

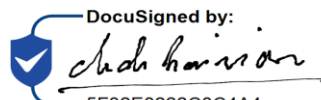
6B397DA3374C4B7...

Xavier DE CONINCK

Associé

Levallois-Perret, le 05 mai 2026

FORVIS MAZARS SA

DocuSigned by :

5F32E8222C8C4A4...

Charles DE BOISRIOU

Associé

V - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

À l'assemblée générale de la société SOFIAP S.A.,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

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

1 - Convention de garantie en risque entre La Banque Postale et SOFIAP**Nature et objet :**

Votre société a signé en date du 25 février 2025 et approuvé lors du conseil de surveillance du 12 février 2025 une convention de garantie en risque entre La Banque Postale et SOFIAP. Cette convention a pour objet de garantir SOFIAP des pertes qu'il est susceptible de subir du fait d'une Défaillance d'un Emprunteur. Cette convention a été résiliée le 17 juin 2025.

Modalités :

En application de cette convention et de son avenant, SOFIAP a comptabilisé dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 une charge de 540 144 euros.

2 - Contrat de prêt subordonné entre La Banque Postale et SOFIAP**Nature et objet :**

Votre société a signé en date du 17 juin 2025 et approuvé lors du conseil de surveillance du 28 mai 2025 un contrat de prêt subordonné avec La Banque Postale, en remplacement de la Convention de Garantie en Risque, traité comme du Capital Tier 2 au sens des règles CRD et/ou BRRD 2. Votre Conseil de surveillance du 31 mars 2026 a pris acte de la sortie de cette convention du champ des conventions réglementées, à la suite de la détention de la totalité du capital de SOFIAP par La Banque Postale le 13 novembre 2025.

Modalités :

En application de cette convention et de son avenant, SOFIAP a comptabilisé dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 une charge de 523 883,84 euros.

Conventions non autorisées préalablement

En application des articles L. 225-90 et L.823-1217 du code de commerce, nous vous signalons que les avenants suivants afférents à la convention de partenariat entre La Banque Postale Consumer Finance et SOFIAP n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Personne concernée : Le Président du Directoire de La Banque Postale Consumer Finance, également Président du Conseil de surveillance de SOFIAP.

Entité cocontractante : La Banque Postale Consumer Finance

Date de signature	Modalités
-------------------	-----------

Avenant n°2 : 10 octobre 2019	Modifications des articles : 3. « Les produits concernés » : prêts bonifiés – 8. « Rémunération de SOFIAP » – 9.2. « Protection des données personnelles » : RGPD
Avenant n°3 : 24 juin 2021	Autorisation de prospection commerciale de SOFIAP à LBP CF
Avenant n°3.1 : 13 décembre 2021	Mise en conformité réglementaire aux orientations de l'EBA relatives à l'externalisation.
Avenant n°5 : 30 octobre 2023	Modalités et conditions de mise à disposition de l'outil Business Solution – Conditions particulières aux « salariés emprunteurs ».
Avenant n°6 : 20 juin 2024	Délégation à SOFIAP de la décision sur les crédits à la consommation – Transmission des données KYC des clients SOFIAP à LBP CF.
Avenant n°7 : 13 octobre 2025	Prolongation de la durée du POC jusqu'au 31 juillet 2025 – Conditions financières applicables aux prêts subventionnés.
Avenant n°8 : 24 avril 2026	Prolongation des conditions de distribution jusqu'au 31 décembre 2026 – Ajout du prêt personnel projet dans la délégation de décision attribuée à SOFIAP.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

En application de l'article R. 225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1- Convention de partenariat entre SOFIAP et La Banque Postale Consumer Finance

Nature et objet :

Votre société a signé en date du 13 octobre 2016 une convention d'apporteur d'affaires entre SOFIAP et La Banque Postale Consumer Finance, amendée par les avenants 1 à 8. Votre Conseil de surveillance du 31 mars 2026 a pris acte de la sortie de cette convention du champ des conventions réglementées.

Modalités :

En application de cette convention et de son avenant, SOFIAP a comptabilisé dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 un produit de 127 438,84 euros.

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

Nature et objet :

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

Modalités :

Ce contrat n'a donné lieu à aucun flux financier au cours de l'exercice 2025.

3- Contrat de licence SNCF Habitat et SOFIAP

Nature et objet :

Votre société a signé en date du 15 décembre 2008 un contrat de licence avec SNCF Habitat pour la concession à SOFIAP de la licence non exclusive d'utilisation du nom SOCRIF, amendé par avenant en date du 20 mai 2014 et du 02 décembre 2020.

Modalités :

En application de cette convention, la charge comptabilisée par SOFIAP s'est élevée à 1 800 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

4 - Convention de prestations de services entre SOPRIM et SOFIAP

Nature et objet :

Votre société a signé le 07 septembre 2014 avec SOPRIM une convention de prestations de services.

Modalités :

SOFIAP a supporté une charge de 3 840 euros au titre de cette convention au cours de l'exercice 2025.

5 - Convention de prestation de services entre La Banque Postale et SOFIAP

Nature et objet :

Votre société a signé le 03 juillet 2025 avec La Banque Postale une convention destinée à définir les prestations exécutées par La Banque Postale en qualité de société mère, dans les domaines : Banque de détail, gestion des risques et conformité. Votre Conseil de surveillance du 31 mars 2026 a pris acte de la sortie de cette convention du champ des conventions réglementées.

Modalités :

SOFIAP a supporté une charge de 35 000,02 euros au titre de cette convention au cours de l'exercice 2025.

Paris La Défense, le 05 mai 2026

KPMG SA

Signé par :

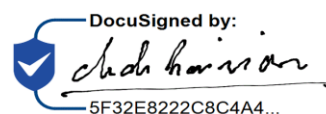
6B397DA3374C4B7...

Xavier DE CONINCK

Associé

Levallois-Perret, le 05 mai 2026

FORVIS MAZARS SA

DocuSigned by :

5F32E8222C8C4A4...

Charles DE BOISRIOU

Associé

VI – Rapport du directoire à l'assemblée générale

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