

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER  
MINISTRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

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

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

### Publications périodiques

### Comptes annuels

**BPCE LEASE IMMO**

Société Anonyme au capital de 62 029 232 €  
Siège social : 7, promenade Germaine Sablon – 75013 Paris  
333 384 311 RCS Paris

**Comptes annuels au 31 décembre 2025**

**Approuvés par l'Assemblée générale ordinaire du 21 mai 2026**

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société BPCE LEASE IMMO,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société BPCE LEASE IMMO 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 d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce.

**Fondement de l'opinion****Référentiel d'audit**

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

**Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 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 la note 2 - Changement de méthode comptable de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n° 2023-03.

**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.

### ■ Dépréciation des créances douteuses

Risque identifié et principaux jugements	Notre approche d'audit
<p>Dans le cadre de ses activités de crédit-bail et location simple, BPCE Lease Immo comptabilise des créances douteuses conformément aux règles comptables en vigueur et constitue des dépréciations individuelles sur ces créances afin de couvrir les pertes de crédit avérées sur des créances octroyées.</p> <p>Dans un environnement marqué par une incertitude importante, la détermination des dépréciations sur créances douteuses requiert une part importante de jugement notamment pour identifier les créances devant faire l'objet d'une dépréciation et pour apprécier le montant à comptabiliser.</p> <p>Nous avons considéré que ces dépréciations et provisions constituaient un point clé de l'audit dans la mesure où elles représentent une zone d'estimation significative pour l'établissement des comptes.</p> <p>Les créances douteuses sur opérations de crédit-bail et de location simple s'élèvent à 155,7 M€ au titre de l'exercice 2025. Ces créances font l'objet de dépréciations à hauteur de 101,8 M€.</p> <p>Se référer aux notes II - Note 3 « Méthodes d'évaluation » et III.1.D de l'annexe pour plus de détails.</p>	<p>Nos travaux ont été adaptés pour tenir compte de l'évolution des risques et d'un niveau d'incertitude accru. Nous avons notamment apprécié la pertinence du dispositif de contrôle interne de BPCE Lease Immo.</p> <p>Nous avons pris connaissance des contrôles clés mis en place par BPCE Lease Immo, en particulier ceux liés à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'identification des indicateurs de dépréciation,</li> <li>- la détermination des dépréciations de créances douteuses tenant compte de la valorisation des garanties disponibles.</li> </ul> <p>En complément, pour un échantillon de dossiers sélectionnés sur la base de critères de matérialité et de risque, nous avons procédé à une revue de crédit consistant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prendre connaissance des dernières informations disponibles sur la situation des contreparties sensibles et douteuses,</li> <li>- analyser et évaluer les estimations de provisions arrêtées par la direction sur la base des informations mises à notre disposition par l'établissement,</li> <li>- vérifier le correct enregistrement en comptabilité des dépréciations estimées.</li> </ul>

### Vérifications spécifiques

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

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

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

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les opérations bancaires et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire.

### Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **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 BPCE LEASE IMMO par l'assemblée générale du 31 mai 2006 pour le cabinet Deloitte et Associés et par celle du 28 mai 2015 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers

Au 31 décembre 2025, le cabinet Deloitte et Associés était dans la 20<sup>ème</sup> année sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers dans la 10<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption.

### **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 d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

#### **Objectif et démarche d'audit**

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

## **Rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce**

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce 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 d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce, 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 d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce 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 d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L. 821-67 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 6 mai 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Antoine PRIOLLAUD

Deloitte & Associés  
Marjorie BLANCLOURME

# 1 Bilan

## ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Caisses, banques centrales		0	0
Effets publics et valeurs assimilés		0	0
Créances sur les établissements de crédit	1.E/H	433 749	348 875
Opérations avec la clientèle	1.A/E		300 000
Obligations et autres titres à revenu fixe	1.F	300 000	0
Actions et autres titres à revenu variable		0	0
Participations et autres titres détenus à long terme		0	0
Parts dans les entreprises liées	1.G	17 862	18 149
Opérations de crédit-bail et de locations simples	1.C/D/E	5 343 333	5 349 124
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles		0	0
Autres Actifs	1.I	61 872	88 294
Comptes de régularisation	1.J	10 013	15 259
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>6 166 830</b>	<b>6 119 701</b>

## Hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>		31/12/2025	31/12/2024
<b>Engagements donnés</b>			
Engagements de financement	2.B	366 566	407 439
Engagements de garantie	2.C	712 617	713 647
Engagements sur titres			
Engagements sur instruments financier a terme	2.A	3 010 747	3 109 828

## PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Banques centrales		0	0
Dettes envers les établissements de crédit	1.H/K	4 888 728	4 893 452
Opérations avec la clientèle		0	
Dettes représentées par un titre	1.L	305 000	305 000
Autres passifs	1.N	800 467	761 676
Comptes de régularisation	1.O	63 686	61 286
Provisions	1.M	11 826	5 772
Dettes subordonnées		0	0
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)			
<b>Capitaux propres hors FRBG</b>			
Capital souscrit	1.P	62 029	62 029
Primes d'émission	1.P	6 493	6 493
Réserves	1.P	6 844	6 844
Ecart de réévaluation	1.P	0	0
Provisions réglementées et subventions d'investissement	1.P	0	0
Report à nouveau	1.P	13	16
Résultat de l'exercice (+/-)	1.P	21 744	17 134
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>6 166 830</b>	<b>6 119 701</b>

## Hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>		31/12/2025	31/12/2024
<b>Engagements reçus</b>			
Engagements de financement	2.B	19 689	50 282
Engagements de garantie	2.C	2 318 536	2 352 966
Autres engagements	2.D	110 000	110 000

## 2 Compte de résultat

### RESULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Notes</i>	<b>Exercice 2025</b>	<b>Exercice 2024</b>
Intérêts et produits assimilés	<b>3.A</b>	84 239	126 634
Intérêts et charges assimilés	<b>3.A</b>	-217 378	-272 410
Produits sur opérations de crédit bail et de location simple	<b>3.B/C</b>	769 506	787 781
Charges sur opérations de crédit bail et de location simple	<b>3.B/C</b>	-571 544	-576 773
Revenus des titres à revenu variable	<b>3.D</b>	1 062	923
Commissions (produits)	<b>3.E</b>	3 495	4 357
Commissions (charges)	<b>3.E</b>	-1 280	-1 749
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		0	0
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		0	0
Autres produits d'exploitation bancaire	<b>3.F</b>	3 818	912
Autres charges d'exploitation bancaire	<b>3.F</b>	-565	-628
<b>Produit net bancaire</b>		<b>71 352</b>	<b>69 048</b>
Charges générales d'exploitation	<b>3.G</b>	-41 865	-45 425
Dotations aux amortissements et aux dépréciations sur immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Autres charges générales d'exploitation	<b>3.G</b>	0	0
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>29 487</b>	<b>23 623</b>
Coût du risque	<b>3.H</b>	-432	1 022
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>29 055</b>	<b>24 644</b>
Gains ou pertes sur actif immobilisés		-287	1 405
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>28 768</b>	<b>26 049</b>
Résultat exceptionnel		0	0
Impôt sur les bénéfices	<b>3.I</b>	-7 025	-8 916
Dotations / reprises de FRBG et provisions réglementées		0	0
<b>RESULTAT NET</b>		<b>21 744</b>	<b>17 134</b>

## NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

### Exercice 2025

#### I - Cadre général

##### a) Cadre juridique et financier

BPCE LEASE IMMO est un établissement de crédit spécialisé dans le crédit-bail immobilier dont le statut et le fonctionnement sont définis par l'article L. 313-7 du Code monétaire et Financier.

Le capital social de BPCE LEASE IMMO s'élève à 62 029 232 € et est composé de 3 876 827 actions de nominal 16 € entièrement libérées.

##### b) Faits caractéristiques de l'exercice

En application de la convention de répartition des frais généraux, BPCE LEASE IMMO a comptabilisé une charge vis-à-vis de BPCE LEASE de 38 750 708€.

##### c) Événements postérieurs à la clôture

Le conflit au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février ouvre une période d'instabilité et d'incertitude dont les conséquences sont difficiles à évaluer. A la date d'établissement des comptes annuels, ces événements ne remettent pas sensiblement en cause les hypothèses retenues.

#### II – Principes et méthodes comptables

##### NOTE 1 – PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES APPLIQUEES

Les comptes individuels annuels de BPCE LEASE IMMO sont établis et présentés conformément aux règles définies par BPCE dans le respect du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables corrigé par le règlement n° 2020-10 du 22 décembre 2020.

Les comptes individuels annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été arrêtés par le conseil d'administration du 2 avril 2026.

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.

## **NOTE 2 – CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE**

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 pas d'impact significatif sur les comptes individuels de l'établissement.

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

## **NOTE 3 – METHODES D'EVALUATION**

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.

BPCE LEASE IMMO a opté pour l'amortissement financier des biens loués en crédit bail.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### **a) Opérations de crédit-bail**

#### **▪ Crédit-bail et opérations assimilées**

L'avis du Comité d'urgence du CNC n° 2006-C dispose que les immobilisations destinées à une activité de crédit-bail mobilier, immobilier, de location avec option d'achat et de location simple soient enregistrées à l'actif du bilan du bailleur. Pour cette catégorie d'actifs, par dérogation aux règles du PCG sur la comptabilisation des actifs, c'est la notion de propriété juridique qui s'applique et non celle de contrôle. Les immobilisations sont enregistrées pour leur valeur d'entrée et la ventilation des actifs par composants ne s'applique pas chez le bailleur.

En application du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables, les commissions et coûts marginaux de transaction qui font l'objet d'un étalement sur la durée du bail sont intégrés à l'encours concerné.

#### **▪ Crédit bail " en cours "**

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des immeubles dans le patrimoine.

#### **▪ Crédit-bail " en service "**

A la mise en service, les immobilisations sont enregistrées pour le montant de l'assiette financière.

L'écart entre la valeur d'acquisition et l'assiette financière est constaté en dettes fournisseurs.

Les contrats sont amortis sur un rythme strictement calqué sur celui de l'amortissement financier. Ce principe a pour conséquence de ne pas faire apparaître de nouvelle réserve latente, sauf en cas de recommercialisation.

Lorsque l'amortissement financier excède l'amortissement comptable, une dépréciation dite " article 57 " est constituée afin de couvrir la moins-value que fera apparaître la cession de l'immeuble à l'issue du contrat.

#### **▪ Réserve latente**

La « Réserve Latente » est formée par l'écart existant entre l'encours financier des contrats de location et de crédit-bail, et la valeur nette comptable des immobilisations rattachées à ces mêmes contrats.

Au 31 décembre 2025, la réserve latente cumulée brute s'élève à 32 300 364 Euros. L'impôt différé à 25,83 % sur la réserve latente représente 8 343 184 Euros.



**▪ Dépréciation d'actifs en crédit-bail**

Lorsqu'il existe un risque probable ou certain que l'actif, objet du contrat, demeure à terme la propriété de BPCE LEASE IMMO (option non levée) et présente une valeur comptable supérieure à sa valeur estimée de marché, la moins-value latente correspondante est provisionnée. Toute résiliation ou résolution de contrat entraîne un examen de la valeur bilancielle et de la valeur vénale du bien, l'écart éventuel constaté pouvant conduire à une dépréciation de la valeur de l'actif.

Les mouvements de dépréciations afférents aux actifs loués en crédit-bail sont inscrits en produit net bancaire.

**b) Location simple**

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des immeubles dans le patrimoine.

Les frais d'acquisition sont amortis sur une durée de trois ans.

Les constructions sont amorties selon le mode linéaire sur la durée probable d'utilisation déterminée pour chaque type de support immobilier.

Cette rubrique peut être subdivisée en deux parties : l'une concernant les immeubles acquis dès l'origine pour être loués sous forme de baux commerciaux classiques, l'autre se rapportant aux immeubles ayant fait l'objet d'un contrat de crédit-bail résilié.

**▪ Dépréciation des immeubles de location simple**

Le patrimoine est évalué sur la base d'expertises diligentées à la demande de la Direction de BPCE LEASE IMMO.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur vénale hors droit est inférieure à la valeur nette comptable de l'immobilisation.

Les mouvements de dépréciations afférents aux immeubles de location simple sont inscrits en produit net bancaire.

**c) Crédit bail " temporairement non loués "**

Il s'agit de la rubrique sous laquelle sont reclassés les immeubles dont le contrat a été résilié. A compter de la date de résiliation, les constructions sont amorties selon les règles de droit commun, c'est-à-dire amortissement linéaire sur la durée probable d'utilisation.

Ces immeubles trouvent une nouvelle destination, soit lors d'une cession, soit par la signature d'un bail commercial, soit par la signature d'un nouveau contrat de crédit bail immobilier.

**▪ Dépréciation sur ITNL (immobilisations issues de contrats résiliés)**

Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un transfert au poste « Immobilisations temporairement non louées », BPCE LEASE IMMO procède ou fait procéder à une évaluation de cet actif par des experts. Lorsque cette évaluation fait apparaître une valeur inférieure à la valeur nette comptable de l'actif, une dépréciation est comptabilisée.

Annuellement, la totalité de ces immeubles fait l'objet d'une évaluation ligne à ligne en valeurs de marché par expertises externes et accessoirement internes pour les actifs peu significatifs en valeur.

Les mouvements de dépréciations afférents aux immeubles d'« Immobilisations temporairement non louées », sont inscrits en produit net bancaire.

**d) Clients et comptes rattachés**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**▪ Créances douteuses**

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.

**▪ Dépréciation des créances**

Les créances dont le recouvrement est incertain font l'objet de dépréciations pour pertes avérées couvrant l'ensemble des pertes provisionnelles. Le risque est apprécié créance par créance en tenant compte de la valeur des garanties reçues.

Les indemnités de résiliation facturées afférentes aux contrats de crédit-bail sont intégralement dépréciées.

Les mouvements de dépréciations afférents aux créances douteuses sont inscrits en produit net bancaire pour leur montant total (capital et intérêts).

#### ***e) Subventions***

BPCE LEASE IMMO est amenée à percevoir des subventions d'investissement, en sa qualité de propriétaire des immobilisations, auprès de différentes collectivités territoriales. Ces subventions ne constituent pas un produit pour BPCE LEASE IMMO, mais viennent en diminution de l'assiette financière du crédit-bail.

Traitement comptable :

BPCE LEASE IMMO enregistre en " autres passifs " à son bilan les subventions qui lui ont été allouées (la contrepartie étant le compte " banque ", ou le compte " subventions à recevoir ").

Lors de la mise en loyer, la subvention est transférée progressivement au compte de résultat au même rythme que les amortissements financiers.

#### ***f) Opérations avec les établissements de crédit et la clientèle***

Créances avec les établissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations bancaires sur des établissements de crédit à l'exception de celles matérialisées par un titre. Les créances sur les établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale ou leur coût d'acquisition pour les rachats de créances, augmentée des intérêts courus non échus et net des dépréciations constituées au titre du risque de crédit.

Créances avec la clientèle

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. Les crédits à la clientèle émis sont inscrits au bilan à leur valeur nominale ou leur coût d'acquisition pour les rachats de créances, augmentée des intérêts courus non échus et net 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.

Créances douteuses

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.

Dépréciation

Les créances dont le recouvrement est incertain font l'objet de dépréciations, appréciées dossier par dossier et 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.

Les intérêts sur créances douteuses sont comptabilisés en produits d'exploitation bancaire et intégralement dépréciés.

Dettes envers les établissements 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.

Elles sont principalement constituées des dettes qui financent les opérations de crédit-bail et de prêt.

#### ***g) 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 parts dans les entreprises liées sont enregistrées au coût historique. A la clôture de l'exercice, elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur d'utilité est inférieure au coût historique.

La valeur d'usage est appréciée notamment au regard de leur utilité pour l'établissement (caractère stratégique, volonté de soutien ou de conservation) et de critères objectifs (actif net comptable, actif net réévalué, éléments prévisionnels). Les moins values latentes, calculées par ligne de titres, font l'objet d'une dépréciation sans compensation avec les plus values latentes constatées. Les plus values latentes ne sont pas comptabilisées.

#### ***h) Provisions pour risques et charges***

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, 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 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables.

#### ***i) Instruments financiers à terme***

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

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 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.

BPCE LEASE IMMO utilise ces instruments exclusivement pour des besoins de couverture (micro ou macro couverture). Ils sont généralement conservés jusqu'à leur échéance. Toutefois, lorsque des mouvements affectent les actifs que ces instruments sont censés couvrir (cessions, levées d'option anticipées) des arbitrages sont réalisés avec des rachats anticipés partiels et le remplacement par des instruments offrant une couverture plus performante.

##### **Opérations fermes : Swaps**

Le nominal des engagements est enregistré en hors-bilan. Compte tenu des affectations retenues pour les swaps, les résultats sont enregistrés au fur et à mesure de leur réalisation effective. Les intérêts courus sont comptabilisés prorata temporis à la clôture.

##### **Opérations conditionnelles : Caps, Floors, Collars**

Ces opérations conditionnelles sont enregistrées en hors-bilan pour leur montant nominal.

Les primes payées ou encaissées sont inscrites en comptes de régularisation et reprises en charge ou en produits au prorata temporis.

Le différentiel de taux payé ou encaissé à chaque échéance est enregistré en charge ou en produit dans le compte de résultat.

La fraction courue de la charge ou du produit de différentiel d'intérêts, décomptée en fonction de la situation connue à la clôture des taux de référence par rapport aux taux butoirs, est inscrite en charges à payer ou en produits à recevoir.

#### ***j) Engagements hors bilan***

##### **Engagements de garantie reçus**

Il s'agit des contre-garanties reçues sur opérations de crédit-bail et immeubles du patrimoine locatif issus des contrats de crédit-bail.

##### **Engagements de financement reçus**

Ces engagements correspondent aux lignes de financement confirmées accordées par BPCE.

##### **Engagements donnés**

Ils correspondent aux engagements en faveur de la clientèle et sont calculés conformément aux normes réglementaires RUBA.

***k) Intérêts et produits assimilés***

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

Les commissions et coûts liés 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 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.

Ces postes sont principalement constitués des agios sur les comptes bancaires débiteurs, du coût des refinancements à moyen et long terme auprès des établissements de crédit notamment NATIXIS et BPCE.

***l) Produits sur opérations de crédit bail et de location simple***

Ils sont constitués des redevances de crédit-bail, des loyers des baux commerciaux, des charges refacturées, des plus-values de cessions, des dotations et reprises de dépréciations sur créances des reprises de dépréciation sur immobilisations, des pertes sur créances irrécouvrables et récupérations sur créances amorties relatives à la fraction des loyers douteux dont la dépréciation est obligatoire.

Dans la plupart des cas, les loyers sont facturés d'avance, mais ils peuvent être également facturés à terme échu. La périodicité peut être mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle. Les loyers sont enregistrés en produits comptabilisés d'avance pour la période postérieure à la date d'arrêté et en produits à recevoir pour la période courant de la dernière échéance à la date d'arrêté.

***m) Charges sur opérations de crédit-bail et de location simple***

Elles regroupent les dotations aux amortissements et provisions, les moins-values de cessions ainsi que les charges récupérables ou non récupérables afférentes aux immeubles.

***n) Revenus des titres***

Les dividendes sont comptabilisés dès que leur paiement a été décidé par l'organe compétent. Ils sont enregistrés en « Revenus des titres à revenu variable ».

***o) Charges générales d'exploitation***

Les charges générales d'exploitation comprennent principalement :

- des impôts et taxes,
- des frais généraux et de fonctionnement, notamment les charges refacturées par BPCE LEASE dans le cadre de la convention de répartition des frais.

***p) Coût du risque***

Le coût du risque enregistre les pertes irrécouvrables, les dotations et reprises de dépréciations sur la part de capital des prêts classés en douteux.

***q) Impôts sur les sociétés***

Ce poste enregistre l'impôt calculé et également les dotations et reprises de provisions pour risques et charges sur litige fiscal lié à l'impôt sur les sociétés.

La société BPCE LEASE IMMO, sous filiale, a signé avec BPCE LEASE et BPCE une convention d'intégration fiscale aux fins d'organiser les modalités de leurs relations au sein du Groupe Intégré BPCE à compter de l'exercice 2020.

***r) Intégration fiscale***

La société BPCE LEASE IMMO est intégrée fiscalement au groupe d'intégration fiscale de BPCE en tant que sous-filiale du sous-groupe d'intégration fiscale dont la mère est BPCE LEASE.

**III – Informations sur les postes du bilan, du hors bilan et du compte de résultat****NOTE 1 – BILAN****1.A Crédit à la clientèle**

En milliers d'euros	Durée restant à courir				Non ventilées	31/12/2025 TOTAL	31/12/2024 TOTAL
	-3 mois	+3 m -1 an	+1 an -5 ans	+5 ans			
Autres crédits à la clientèle	0	0	0	0		0	0
Créances rattachées	0					0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**1.B Encours financier**

En milliers d'euros	Durée restant à courir				31/12/2025 TOTAL	31/12/2024 TOTAL
	-3 mois	+3 m -1 an	+1 an -5 ans	+5 ans		
Crédit bail, encours financiers	124 974	370 811	1 858 419	2 843 356	5 197 560	5 243 516
<b>TOTAL</b>	<b>124 974</b>	<b>370 811</b>	<b>1 858 419</b>	<b>2 843 356</b>	<b>5 197 560</b>	<b>5 243 516</b>

**1.C Encours comptable**

En milliers d'euros	IMMOBILISATIONS						
Crédit Bail/Location Simple	Valeur brute comptable 01/01/2025	Mouvements de l'exercice 2025					Valeur brute comptable 31/12/2025
		Augmentations			Diminutions		
		Fusion	Acquisitions	Transferts	Cessions	Transferts	
En service	7 704 328		321 357	267 717	-484 876	-82 107	7 726 420
En cours	367 334		215 285	0	0	-267 717	314 902
ITNL	10 590		0	36 365	-5 041	0	41 915
Total Crédit Bail	8 082 253		536 643	304 083	-489 917	-349 824	8 083 237
Location simple	2 062		0	45 741	0	0	47 803
TOTAL	8 084 314	0	536 643	349 824	-489 917	-349 824	8 131 039

En milliers d'euros	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS						
	Amortis. au 01/01/2025	Mouvements de l'exercice 2025				Amortis. au 31/12/2025	Immo. nettes 31/12/2025
		Etalement Commission	Dotations	Reprises Cessions	Transferts		
En service	2 854 932		445 971	-397 866	-42 413	2 860 625	4 865 795
En cours	508		193	-143		558	314 344
ITNL	5 422		1 865	-2 704	19 927	24 511	17 404
TIE							
Total Crédit Bail	2 860 862	0	448 030	-400 712	-22 486	2 885 693	5 197 543
CRC 2009-03	14 731	150				14 880	-14 880
Location simple	1 327		2 618	-6 098	22 486	20 333	27 470
TOTAL	2 862 189	150	450 648	-406 810	0	2 906 026	5 210 133

**1.D Créances rattachées au crédit-bail et à la location simple**

	Valeur brute		Provisions				Total prov	Valeur nette
	31/12/2024	31/12/2025	01/01/2025	Dotations	Reprises	Virement	31/12/2025	31/12/2025
CREDIT BAIL :								
Créances douteuses								
. Sur loyers et accessoires	74 052	83 334	30 808	9 476	-8 532		31 752	51 582
. Sur indemnité de résiliation	47 524	69 324	47 021	33 695	-12 197		68 518	805
Créances rattachées	96 385	78 748						78 748
<b>S/total</b>	<b>217 961</b>	<b>231 405</b>	<b>77 829</b>	<b>43 171</b>	<b>-20 730</b>	0	<b>100 270</b>	<b>131 135</b>
LOCATION SIMPLE								
Créances douteuses								
. Sur loyers et accessoires	3 091	3 091	1 508	0	0		1 508	1 583
. Sur indemnité de résiliation								
Créances rattachées	15	481						481
<b>s/total</b>	<b>3 106</b>	<b>3 573</b>	<b>1 508</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0	<b>1 508</b>	<b>2 064</b>
<b>TOTAL</b>	<b>221 067</b>	<b>234 978</b>	<b>79 337</b>	<b>43 171</b>	<b>-20 730</b>	0	<b>101 778</b>	<b>133 199</b>

**1.E Tableau de classement des créances, provisions**

En milliers d'euros	Créances (encours financier)				
	Saines	Douteuses	Douteuses compromises	Non ventilées	Total 31/12/2025
Créances sur étés de crédit	433 749				433 749
Créances sur la clientèle	0				0
Créances sur autres débiteurs divers	0				0
Créances sur crédit-bail immobilier	8 137 490	19 176	175 396		8 332 062
Créances sur location simple	48 284	3 091			51 376
Prov./créances dout. CB immob			-100 270		-100 270
Prov./créances dout. Location simple		-1 508			-1 508
Prov dépr. Donnés en CB immob				-27 856	-27 856
Prov dépr. Donnés en LS				-10 300	-10 300
Amortissement crédit-bail immobilier	-2 842 397		-15 440		-2 857 837
Amortissement location simple	-10 033				-10 033
<b>s/total</b>					<b>5 375 633</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5 767 093</b>	<b>20 759</b>	<b>59 686</b>	<b>-38 156</b>	<b>5 809 382</b>

**1.F Dettes représentées par un titre**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Titres FCT	300 000	300 000
<b>Total</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

**1.G Tableau des filiales et participations**

	Capital social	Capitaux propres	Pourcentage de détention	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat dernier exercice clos	Valeur brute comptable		Valeur nette comptable	
						Début d'exercice	Fin d'exercice	Début d'exercice	Fin d'exercice
A. Renseignements détaillés sur les titres dont la valeur brute dépasse 1 % du capital social CICOBAIL SA 7 Promenade Germaine Sablon Paris 75013	103 886 940	191 063 739	8,45 %	75 121 041	7 113 049	19 865 057	19 865 057	18 148 515	17 861 782
<b>TOTAL</b>						<b>19 865 057</b>	<b>19 865 057</b>	<b>18 148 515</b>	<b>17 861 782</b>

**1.H Créances et dettes avec les établissements de crédit**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>Créances Etablissement de crédit</b>	<b>433 749</b>	<b>348 875</b>
<i>Dont Natixis</i>	118 222	29 613
<i>Dont BPCE</i>	34 103	34 103
<b>Dettes Etablissement de crédit</b>	<b>4 888 728</b>	<b>4 893 452</b>
<i>Dont Natixis</i>	727 637	926 513
<i>Dont BPCE</i>	3 608 049	3 403 242

**1.I Autres actifs**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Instruments conditionnels	0	0
Débiteurs divers	61 872	88 294
<b>TOTAL</b>	<b>61 872</b>	<b>88 294</b>

**1.J Compte de régularisation (actif)**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Charges financières payées d'avance	992	1 053
Produits à recevoir	8 654	13 727
Charges à répartir	367	479
<b>TOTAL</b>	<b>10 013</b>	<b>15 259</b>

**1.K Dettes sur les établissements de crédit**

En milliers d'euros	Durée restant à courir				TOTAL 31/12/2025	TOTAL 31/12/2024
	- 3 mois	+3 mois-1 an	+1 an -5 ans	+ 5 ans		
Comptes ordinaires	0				0	0
Partenaires	38 688				38 688	31 700
Comptes et emprunts à terme :						
Groupe	159 707	412 550	2 150 474	2 115 157	4 837 887	4 845 204
Hors Groupe	0	0	0	0	0	0
Dettes rattachées :	12 152				12 152	16 548
<b>TOTAL</b>	<b>210 547</b>	<b>412 550</b>	<b>2 150 474</b>	<b>2 115 157</b>	<b>4 888 728</b>	<b>4 893 452</b>

**1.L Dettes représentées par un titre**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Titres de créances négociables	5 000	5 000
Titres données en pension livrée	300 000	300 000
<b>TOTAL</b>	<b>305 000</b>	<b>305 000</b>

**1.M Provisions pour risques et charges**

En milliers d'euros	Montant 01/01/2025	Fusion	Dotations	Reprises	Montant 31/12/2025
Charges engagées	5 772		7 532	-1 478	11 826
Non décaissé s/opération CBI	0		0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>5 772</b>	<b>0</b>	<b>7 532</b>	<b>-1 478</b>	<b>11 826</b>

**1.N Autres passifs**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie	9 522	9 806
Dépôts de contregaranties s/encours financiers	31 122	5 548
Contregaranties sur produits	14 580	8 569
Avances-preneurs	460 835	444 553
Avances remboursables	22	201
Appel de marge	174 610	152 840
Indemnités sinistres	5 056	2 698
Fournisseurs à payer	58 028	94 102
Etat et autres collectivités publiques	30 142	26 317
Subventions d'investissement	9 366	10 388
Autres créiteurs divers	7 184	6 654
<b>TOTAL</b>	<b>800 467</b>	<b>761 676</b>

**1.O Comptes de régularisation (passif)**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits constatés d'avance	49 826	52 376
Charges à payer	13 234	8 910
Divers comptes de régularisation	626	0
<b>TOTAL</b>	<b>63 686</b>	<b>61 286</b>

**1.P Capitaux propres**

En milliers d'euros	31/12/2024 Avant affect du résultat	Résultat 31/12/2025	Affectation résultat 2024	Fusion	Montant au 31/12/2025
Capital	62 029				62 029
Réserve légale	6 203				6 203
Autres réserves	641				641
Report à nouveau du secteur soumis	15		-1		14
Dividendes			17 135		
Résultat	17 134	21 744	-17 134		21 743
Prime d'apport	105				105
Prime de fusion	6 388				6 388
<b>TOTAL</b>	<b>92 515</b>	<b>21 744</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97 123</b>

**NOTE 2 – HORS BILAN****2.A Opérations sur instruments financiers à terme**

En milliers d'euros	HB Notionnel 31/12/2025	HB Notionnel 31/12/2024
Swap	3 010 747	3 109 828
Cap	0	0
Collar	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 010 747</b>	<b>3 109 828</b>

La juste valeur des instruments financiers à terme au 31/12/2025 s'élève à 174 336 K€.



La ventilation par durée résiduelle est la suivante :

	- 3 mois	+3 mois-1 an	+1 an -5 ans	+ 5 ans	TOTAL 31/12/2025
Swap	80 609	222 518	1 171 504	1 536 116	3 010 747
Cap	0	0	0	0	0
Collar	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>80 609</b>	<b>222 518</b>	<b>1 171 504</b>	<b>1 536 116</b>	<b>3 010 747</b>

## 2.B Engagement de financement

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>Engagements de financement donnés</b>		
En faveur des établissements de crédit		
En faveur de la clientèle	366 566	407 439
Autres engagements		
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT DONNES</b>	<b>366 566</b>	<b>407 439</b>
<b>Engagements de financement reçus</b>		
D'établissements de crédit	19 689	50 282
De la clientèle		
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT REÇUS</b>	<b>19 689</b>	<b>50 282</b>

## 2.C Engagement de garantie

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>Engagements de garantie donnés</b>		
Autres garanties	712 617	713 647
D'ordre de la clientèle		
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DE GARANTIE DONNES</b>	<b>712 617</b>	<b>713 647</b>
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	2 318 536	2 352 966
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DE GARANTIE REÇUS</b>	<b>2 318 536</b>	<b>2 352 966</b>

## 2.D Autres engagements

En milliers d'euros	31/12/2025		31/12/2024	
	Engagements donnés	Engagements reçus	Engagements donnés	Engagements reçus
Autres valeurs affectées en garantie en faveur d'établissements de crédit		110 000		110 000
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>110 000</b>	<b>0</b>	<b>110 000</b>

## NOTE 3 – COMPTE DE RESULTAT

### 3.A Intérêts charges et produits assimilés

#### Produits

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts sur Prêts	8 770	6 671
Autres produits divers d'intérêts	95	64
Intérêts sur opérations avec la clientèle	0	0
Produit d'intérêts sur instruments de taux	75 374	119 900
<b>Total</b>	<b>84 239</b>	<b>126 634</b>

**Charges**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts débiteurs du compte courant	0	0
Intérêts des emprunts	150 588	207 999
Intérêts sur opérations avec la clientèle	13 596	13 574
Intérêts sur engagements de garantie reçus	12 544	13 083
Charges sur instruments de taux	40 650	37 753
<b>Total</b>	<b>217 378</b>	<b>272 410</b>

**3.B Opérations de crédit-bail****Produits**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	637 288	656 575
Refacturations de charges	79 061	78 891
Solde net des dotations aux provisions sur créances	-944	-6 200
Pertes sur créances irrécouvrables	-13 687	-1 397
Reprises dépréciations s/encours financiers et ITNL	5 691	14 351
Reprise de provisions spéciales (art 57 & 39)	32 731	30 391
Plus-values de cession d'immobilisations	3 776	7 132
Indemnités de résiliation	34 788	4 801
Provision sur indemnités de résiliation	-35 974	-4 801
Reprise de provisions sur indemnité de résiliation	12 197	773
Autres produits	4 386	919
Reprises sur prov. pour risques et charges CB	478	590
<b>Total</b>	<b>759 792</b>	<b>782 025</b>

**Charges**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dotations aux amortissements	443 982	450 310
Dotations aux provisions sur immobilisations	4 049	14 944
Charges refacturables	79 125	78 975
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	0
Moins-values de cession d'immobilisations	32 571	30 177
Autres charges	1 348	1 913
<b>Total</b>	<b>561 074</b>	<b>576 319</b>

**3.C Opérations de location simple****Produits**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	2 663	118
Reprises dépréciation s/immeubles	6 100	0
Net des dot. & des rep.s/ dépr.des créances	0	0
Pertes s/ créances irrécouvrables	0	-23
Reprises provisions risques et charges	0	3 000
Plus-values de cession	0	2 619
Autres produits	951	42
<b>Total</b>	<b>9 713</b>	<b>5 756</b>

**Charges**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dotations aux amortissements	2 618	81
Dotations aux provisions pour dépréciation	0	0
Moins-values de cession sur immobilisations	0	0
Prov. pour risques et charges LS	6 100	0
Autres charges	1 752	373
<b>Total</b>	<b>10 470</b>	<b>454</b>

**3.D Revenus des titres**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Actions et autres titres à revenus variables		
Participations et autres titres détenus à LT	0	63
Parts dans les entreprises liées	1 062	860
<b>Total</b>	<b>1 062</b>	<b>923</b>

**3.E Commissions****Produits**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Frais de dossiers	1 330	1 813
Commissions de gestion	2 165	2 544
<b>Total</b>	<b>3 495</b>	<b>4 357</b>

**Charges**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Commissions sur opérations bancaires	1 280	1 749
Commissions sur engagement de financement	0	0
Autres commissions	0	0
<b>Total</b>	<b>1 280</b>	<b>1 749</b>

**3.F Autres produits et charges d'exploitation****Produits**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Autres produits accessoires	3 818	912
<b>Total</b>	<b>3 818</b>	<b>912</b>

**Charges**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Autres charges d'exploitation bancaire	565	628
<b>Total</b>	<b>565</b>	<b>628</b>

**3.G Charges générales d'exploitation**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Impôts et taxes	2 170	2 695
Services extérieurs fournis par les sociétés du Groupe	39 026	42 138
Autres services extérieurs	667	592
Dotations aux provisions / Immos corporelles	0	0
Autres charges générales d'exploitation	0	0
<b>Total</b>	<b>41 865</b>	<b>45 425</b>

**3.H Coût du risque**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>Charge &lt;0 : Produit &gt;0</b>		
Net des dotations et des reprises sur cr.dx clientèle (principal)	0	0
Net des dotations et des reprises sur cr.dx CB (principal)	-432	1 022
Créances irrécupérables CB (principal)	0	0
<b>Total</b>	<b>-432</b>	<b>1 022</b>

**3.I Impôt sur les bénéfices**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Impôt au taux normal	7 025	6 154
Impôt redressement fiscal	0	2 762
Impôt contribution exceptionnelle	0	0
<b>Total</b>	<b>7 025</b>	<b>8 916</b>

**4. Réserve latente**

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations brutes	8 026 442	8 056 930
- Amortissements	-2 801 227	-2 759 923
- Provisions prévues à l'article 239 sexies I CGI	-41 169	-50 433
- Dépréciation	-18 786	-45 083
= Immobilisations nettes	<b>5 165 260</b>	<b>5 201 491</b>
Encours financier net	5 197 560	5 243 516
Réserve latente brute	<b>32 301</b>	<b>42 025</b>
- Provision pour impôts différés	-8 343	-10 855
= Réserve latente nette	<b>23 958</b>	<b>31 170</b>

**IV - Autres informations****a) Identité de la société consolidante**

Les comptes individuels de BPCE LEASE IMMO sont intégrés dans les comptes consolidés de BPCE SA domiciliée 7, promenade Germaine Sablon 75013 Paris.

Conformément à l'article L. 233-17 du Code de Commerce, la société BPCE LEASE IMMO est exemptée d'établir de comptes consolidés étant elle-même sous contrôle de BPCE SA qui l'inclut dans ses comptes consolidés.

**b) Rémunération des organes d'administration et de direction**

Rémunération des membres du Conseil d'Administration

Néant.

Rémunération de la Direction

Néant.

**c) Honoraires des Commissaires aux comptes**

Montants en milliers d'euros	CAC Deloitte		CAC Price		TOTAL	
	Montant		Montant		Montant	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Audit						
Commissariat aux comptes, examen des comptes	80,9	80,4	80,9	80,4	161,8	160,8
Autres diligences et prestations directement liés à la mission du commissaire aux comptes (SACC 1)	2,5	2,5	2,5	2,5	5,0	5,0
Autres diligences et prestations directement liés à la mission du commissaire aux comptes (SACC 2)		6,6				6,6
<b>TOTAL</b>	<b>83,4</b>	<b>89,5</b>	<b>83,4</b>	<b>82,9</b>	<b>166,8</b>	<b>172,4</b>

Le montant des honoraires CAC, pour l'exercice 2025 s'élèvent à 83 450 € HT pour le cabinet Deloitte et 83 450 € pour le cabinet PWC conformément à la lettre de mission.

**Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, suivant la proposition du conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2025 de BPCE Lease Immo soit un bénéfice de 21 743 617,20 €, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 13 681,71 €, soit au total une somme de 21 757 298,91 € de la façon suivante :

- Dividende (soit 5,61 € par action*)	21 748 999,47 euros
- Report à nouveau	8 299,44 euros

L'assemblée générale constate que le dividende unitaire, pour l'année 2025, est de 5,61 € (\*) pour chacune des 3 876 827 actions.

Il sera mis en paiement à compter de la présente assemblée.

Conformément à la Loi, il est précisé que les montants du dividende mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

EXERCICE	DIVIDENDE NET	MONTANT GLOBAL DU DIVIDENDE DISTRIBUE
2022	2,37 € par action*	9 188 079,99 €
2023	2,38 € par action*	9 226 848,26 €
2024	4,42 € par action*	17 135 575,34 €

(\*) Les dividendes sont éligibles à l'abattement en application des dispositions de l'article 158-3 2° du CGI.

**Rapport de gestion**

Le rapport de gestion est tenu à la disposition du public au siège social 7 Promenade Germaine Sablon 75013 Paris.