

# 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

**SOGEFIMUR**

Société Anonyme au capital de 71.775.000 Euros  
Siège social : 29 boulevard Haussmann - 75009 Paris  
339 993 214 R.C.S. Paris  
(la « Société »)

**Comptes annuels 2025**
**I. — Bilan et Hors-bilan.**  
(En Euros.)

Actif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
<b>Caisse et banques centrales</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances sur les établissements de crédit</b>	<b>A1</b>	<b>157 206 346,54</b>	<b>357 292 188,13</b>
Banques		93 548 770,80	290 411 677,67
Garanties sur contrats de crédit-bail		0,00	0,00
Partenaires financiers		4 264 005,32	7 017 834,12
Comptes et prêts à terme		58 800 000,00	58 800 000,00
Produits rattachés		593 570,42	1 062 676,34
<b>Créances sur la clientèle</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Titres</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Operations de crédit-bail</b>	<b>A2</b>	<b>1 960 719 431,60</b>	<b>1 971 306 077,56</b>
.Immobilisations louées	A2	1 751 107 055,55	1 749 266 648,35
Immobilisations brutes		3 318 075 736,53	3 348 146 146,23
- Amortissements et provisions spéciales		-1 555 959 880,38	-1 584 190 055,02
- Provisions pour dépréciation		-11 008 800,60	-14 689 442,86
<b>.Immobilisations temporairement non louées</b>	<b>A2</b>	<b>5 125 214,00</b>	<b>5 259 009,39</b>
Immobilisations brutes		18 959 459,55	18 620 823,06
- Amortissements et provisions spéciales		-11 991 740,71	-12 639 166,08
- Provisions pour dépréciation		-1 842 504,84	-722 647,59
<b>.Immobilisations en cours</b>	<b>A2</b>	<b>141 639 843,42</b>	<b>142 381 266,29</b>
<b>.Créances rattachées</b>	<b>A2</b>	<b>62 847 318,63</b>	<b>74 399 153,53</b>
Créances ordinaires		8 380 087,37	8 397 466,34
Créances à terme		30 399 370,26	35 341 160,77
Créances ordinaires douteuses		43 923 452,21	44 597 070,32
- Provisions pour dépréciation		-24 004 486,09	-24 098 934,58
Créances à terme douteuses		2 640 841,08	3 502 581,66
- Provisions pour dépréciation		-59 931,12	-66 552,08
Interventions en SCI		0,00	0,00
Produits à recevoir		1 567 984,92	6 726 361,10
<b>AUTRES ACTIFS</b>	<b>A3</b>	<b>14 744 557,91</b>	<b>12 489 205,29</b>
Dépôts versés		518 753,63	518 753,63
T.V.A.		4 102 064,48	2 135 081,04
Autres impôts et taxes		150 938,56	139 215,84
Divers		9 972 801,24	9 696 154,78
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>A4</b>	<b>3 385 736,44</b>	<b>3 896 427,21</b>
Charges comptabilisées d'avance		2 917 319,05	3 414 366,99
Produits à recevoir		468 417,39	482 060,22
Impôts différés		0,00	0,00
<b>Total actif</b>		<b>2 136 056 072</b>	<b>2 344 983 898</b>

Passif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>P1</b>	<b>1 781 806 333,15</b>	<b>2 008 217 238,89</b>
Comptes ordinaires		0,00	196 032 195,88
Partenaires financiers		8 620 524,67	8 300 369,52
Comptes et emprunts à terme		1 768 283 030,24	1 797 905 583,61
Dettes rattachées		4 902 778,24	5 979 089,88
<b>Comptes créditeurs de la clientèle</b>	<b>P2</b>	<b>118 028 920,81</b>	<b>110 991 196,60</b>
Comptes ordinaires		285 357,94	307 446,67
Comptes à terme		117 743 562,87	110 683 749,93
<b>dettes représentées par un titre</b>	<b>p3</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>5 000 000,00</b>
Titres de créances négociables		5 000 000,00	5 000 000,00
<b>Autres passif</b>	<b>P4</b>	<b>30 856 577,39</b>	<b>29 098 634,97</b>
Dépôts de garantie		819 824,42	1 035 954,71
T.V.A		9 099 460,51	9 759 004,88
Autres impôts et taxes		6 112 362,38	3 666 685,59
Fournisseurs travaux immobiliers		13 821 593,79	11 810 861,09
Fournisseurs autres		316 454,52	346 542,55
Acomptes reçus et appels sur garanties		0,00	0,00
Divers		686 881,77	2 479 586,15
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>P5</b>	<b>31 388 019,12</b>	<b>31 422 013,87</b>
Produits constatés d'avance sur crédit-bail		10 372 697,93	10 980 146,93
Produits constatés d'avance autres		13 238 659,03	12 490 661,19
Charges à payer		7 272 255,39	7 177 868,29
Impôts différés		439 244,08	528 323,71
Autres		65 162,69	245 013,75
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>P6</b>	<b>0,00</b>	<b>417 456,31</b>
Autres risques et litiges		0,00	417 456,31
<b>Subventions et aides fiscales reçues</b>	<b>P7</b>	<b>2 319 188,44</b>	<b>2 792 013,41</b>
Subventions et aides fiscales reçues		10 263 470,88	12 258 064,59
- Réintégrations au compte de résultat		-7 944 282,44	-9 466 051,18
<b>Fonds pour risques bancaires généraux</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Capital</b>	<b>P8</b>	<b>71 775 000,00</b>	<b>71 775 000,00</b>
<b>Primes d'émission</b>	<b>P8</b>	<b>26 059 477,26</b>	<b>26 059 477,26</b>
<b>Réserves</b>	<b>P8</b>	<b>51 969 012,77</b>	<b>51 587 862,55</b>
Réserve légale		6 584 627,20	6 203 476,98
Réserve générale		0,00	0,00
Autres réserves		45 384 385,57	45 384 385,57
<b>Report à nouveau</b>	<b>P8</b>	<b>64 354,11</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat en instance d'affectation</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>P8</b>	<b>16 789 189,44</b>	<b>7 623 004,33</b>
<b>Total passif</b>		<b>2 136 056 072,49</b>	<b>2 344 983 898,19</b>

Hors-bilan	Note	31/12/2025	31/12/2024
<b>ENGAGEMENTS DONNES :</b>			
<b>Ouvertures de crédits confirmés</b>	<b>HB1</b>	<b>157 768 094,31</b>	<b>186 585 153,65</b>
Crédit-bail		157 269 539,92	184 669 399,39
Crédit-bail, douteux		498 554,39	1 915 754,26
Prêts		0,00	0,00
<b>Opérations de couverture</b>	<b>HB2</b>	<b>4 275 105,35</b>	<b>5 092 651,84</b>
Swaps de taux		4 275 105,35	5 092 651,84
<b>Autres engagements donnés</b>	<b>HB3</b>	<b>90 509 377,31</b>	<b>41 149 054,64</b>
<b>Total des engagements donnés</b>		<b>252 552 576,97</b>	<b>232 826 860,13</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS :</b>			
<b>Accords de refinancement</b>	<b>HB4</b>	<b>97 430 134,00</b>	<b>127 302 110,00</b>
Etablissements de crédit		97 430 134,00	127 302 110,00
Clientèle		0,00	0,00
<b>Garanties pour crédits distribués à la clientèle</b>	<b>HB5</b>	<b>6 137 424,62</b>	<b>8 552 934,64</b>
Garanties reçues du groupe		931 485,34	1 409 344,16
Autres garanties		5 205 939,28	7 143 590,48
<b>Opérations de couverture</b>	<b>HB2</b>	<b>4 275 105,35</b>	<b>5 092 651,84</b>
Swaps de taux		4 275 105,35	5 092 651,84
<b>Total des engagements reçus</b>		<b>107 842 663,97</b>	<b>140 947 696,48</b>

## II. — Compte de résultat ( 1ère partie)

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
<b>1 Intérêts et produits assimilés</b>	<b>R1</b>	<b>7 973 053,40</b>	<b>10 963 406,10</b>
Opérations avec les établissements de crédit		7 966 737,49	10 947 117,55
Opérations avec la clientèle		6 315,91	16 288,55
<b>2 Intérêts et charges assimilés</b>	<b>R2</b>	<b>-38 805 353,85</b>	<b>-46 911 301,66</b>
Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts		-35 149 249,36	-43 157 505,86
Opérations avec les établissements de crédit - Commissions		0,00	0,00
Opérations avec les établissements de crédit - Garanties		-56 008,43	-64 287,30
Opérations avec les établissements de crédit - Commissions d'apport		-474 966,29	-532 301,60
Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions		-14 414,56	-17 718,86
Opérations avec la clientèle		-2 987 396,47	-2 944 919,62
Charges sur opérations sur titres		-123 318,74	-194 568,42
<b>3 Produits sur opérations de crédit-bail</b>	<b>R3</b>	<b>278 304 219,18</b>	<b>287 408 886,36</b>
Loyers et assimilés		272 592 139,43	283 898 994,83
Subventions		491 011,78	703 508,16
Indemnités de résiliation		980 735,20	297 874,97
Autres produits		683 495,77	1 115 265,10
Résultat des SCI		0,00	0,00
Plus-values de cession		3 556 837,00	1 393 243,30
Résultat de cession		0,00	0,00
<b>4 Charges sur opérations de crédit-bail</b>	<b>R4</b>	<b>-218 471 499,24</b>	<b>-223 181 232,11</b>
Dotation aux amortissements		-193 056 284,27	-203 752 505,68
Dotation et reprise sur provisions spéciales		-22 949 417,01	-18 395 866,78
Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		-1 314 016,75	-1 017 984,13
Moins-values de cession		-1 135 667,92	-0,75
Autres charges		-16 113,29	-14 874,77

<b>5</b>	<b>Produits sur opérations de location simple</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6</b>	<b>Charges sur opérations de location simple</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7</b>	<b>Revenus des titres à revenu variable</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8</b>	<b>Commissions (produits)</b>	<b>R5</b>	<b>1 971 842,89</b>	<b>2 055 059,46</b>
	Commissions d'arrangement et assimilées		1 971 842,89	2 055 059,46
<b>9</b>	<b>Commissions (charges)</b>	<b>R6</b>	<b>-1 328 054,88</b>	<b>-1 344 631,77</b>
	Commissions de gestion		-1 328 054,88	-1 344 631,77
<b>10</b>	<b>Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11</b>	<b>Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>12</b>	<b>Autres produits d'exploitation bancaire</b>		<b>512,82</b>	<b>0,00</b>
	Autres produits de gestion		512,82	0,00
<b>13</b>	<b>Autres charges d'exploitation bancaire</b>		<b>-266,76</b>	<b>0,00</b>
	Autres charges de gestion		-266,76	0,00
<b>14</b>	<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>29 644 453,56</b>	<b>28 990 186,38</b>

## Compte de résultat (2ème partie)

<b>15</b>	<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>R7</b>	<b>-8 588 580,50</b>	<b>-8 419 321,97</b>
	Impôts et taxes		-635 020,04	-676 693,00
	Rémunérations d'intermédiaires		-121 947,00	-135 393,40
	Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		-7 630 265,85	-7 390 474,92
	Autres services extérieurs		-201 347,61	-216 760,65
	Charges d'exploitation refacturées		0,00	0,00
<b>16</b>	<b>Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>17</b>	<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>21 055 873,06</b>	<b>20 570 864,41</b>
<b>18</b>	<b>Coût du risque</b>	<b>R8</b>	<b>1 753 652,75</b>	<b>-9 384 556,34</b>
	Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail		-1 224 588,57	-3 723 054,27
	Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		2 560 785,01	-6 295 790,27
	Autres risques et litiges		417 456,31	634 288,20
<b>19</b>	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>22 809 525,81</b>	<b>11 186 308,07</b>
<b>20</b>	<b>Gains ou pertes sur actifs immobilisés</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>21</b>	<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>		<b>22 809 525,81</b>	<b>11 186 308,07</b>
<b>22</b>	<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>0,00</b>	<b>-1 164,84</b>
	Charges et produits exceptionnels		0,00	-1 164,84
<b>23</b>	<b>Impôt sur les bénéfices</b>	<b>R9</b>	<b>-6 020 336,37</b>	<b>-3 562 138,90</b>
	Impôt sur les sociétés		-6 109 416,00	-3 662 332,00
	Impôt différé		89 079,63	100 193,10
<b>24</b>	<b>Dotations/reprise de provisions réglementées</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>25</b>	<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>16 789 189,44</b>	<b>7 623 004,33</b>

Tableau présenté en euros. Les montants positifs correspondent à des produits, les montants négatifs représentent des charges

## III. — Annexe aux comptes individuels 2025 SOGEFIMUR

## Principes, règles et méthodes comptables.

**Principes comptables et méthodes d'évaluation.** — Les comptes annuels de S.A. SOGEFIMUR sont établis conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2023-03 modifiant divers règlements de l'ANC en coordination avec le règlement ANC n°2022-06 du 22 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Ce règlement modifie le règlement ANC n°2014-07 du 26 novembre relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire. Son application n'a pas d'impact significatif sur les états financiers de S.A. SOGEFIMUR au 31 décembre 2025.

Les comptes sont établis dans le respect des règles de prudence et de permanence des méthodes.

Selon l'importance des postes concernés, les commentaires de l'annexe peuvent être exprimés en euros, en milliers (KEUR) ou en millions d'euros (MEUR).

Le total du bilan composant ces comptes annuels est de 2 136 056 072,49 euros avant répartition.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 29 644 453,56 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 16 789 189,44 euros.

**Créances et dettes.** — Conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2014-07 sur le risque de crédit, les encours porteurs d'un risque de crédit avéré sont déclassés en encours douteux.

Pour le crédit-bail immobilier, le risque de crédit avéré correspond à l'une des situations suivantes :

- Existence d'impayés d'au moins 3 mois ;
- Situation financière de la contrepartie dégradée, avec risque de non-recouvrement, indépendamment de l'existence de tout impayé ;
- Existence de procédures contentieuses.

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

Les créances sont passées en pertes lorsqu'elles sont jugées irrécouvrables.

**Opérations de crédit-bail.** — Conformément aux dispositions de l'instruction du 5 juillet 2000 et à la suite de l'option effectuée par SOGEFIMUR pour les contrats conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, la durée d'amortissement des immobilisations se rapportant à ces contrats, est égale à la durée du contrat de crédit-bail. Le point de départ de l'amortissement est constitué par la date de conclusion du contrat. Toutefois, le point de départ de l'amortissement correspond à la date d'acquisition ou de réception des immeubles lorsque cette date est postérieure à la date de conclusion du contrat de crédit-bail.

Le montant de la dotation aux amortissements de chaque exercice est égal à la fraction du loyer acquise au titre de cet exercice qui correspond à l'amortissement du capital engagé pour acquérir les éléments amortissables donnés en location dans le cadre du contrat de crédit-bail.

Les immobilisations temporairement non louées sont valorisées à la VNC à la date du passage en ITNL ou à la valeur vénale si cette dernière est inférieure à la VNC par le biais d'une provision.

Pour les contrats présentant un risque de crédit ou de non levée d'option et présentant une valeur nette comptable supérieure à la valeur vénale des immobilisations louées, des dépréciations d'actifs immobilisés sont constituées afin de prendre en compte les évolutions du marché. Les dépréciations sont déterminées en fonction d'une évaluation ligne à ligne des immeubles, sur la base d'une valeur de marché.

La valeur vénale des ITNL est établie sur la base de valorisation interne ou, le cas échéant, sur la base d'un rapport d'un expert indépendant.

Les facteurs de risque climatique ont été pris en compte lors de la détermination des estimations comptables. Aucun impact significatif n'a été identifié au 31 décembre 2025.

**Dérogations aux principes généraux.** — Selon l'avis du Comité d'urgence du CNC du 4 octobre 2006, SOGEFIMUR est exclue de l'application du règlement 2002-10 remplacé successivement par le 2014-03 du Comité de réglementation comptable et le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs. En conséquence, SOGEFIMUR n'a pas appliqué l'approche par composant et n'a procédé à aucun changement de méthode concernant les modes ou les plans d'amortissement en 2025.

Selon les dispositions du règlement 2014-03 du Comité de la réglementation comptable modifié par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, aucune provision au titre des dépenses de remplacement des actifs n'a été ainsi constituée. Il en est de même pour la provision pour grosse réparation, du fait de notre activité de crédit-bail immobilier, ces réparations nécessaires énoncées par l'article 606 du Code Civil sont prévues contractuellement et sont à la charge du crédit preneur.

**Changements de méthodes comptables et comparabilité des comptes.** — L'application du règlement ANC n° 2023-03 modifiant divers règlements de l'ANC en coordination avec le règlement ANC n°2022-06 du 22 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers n'a pas d'impact significatif sur les méthodes comptables ni sur la présentation des états financiers de l'exercice.

#### Faits marquants.

Aucun nouveau fait marquant n'est à signaler au titre de l'exercice 2025.

#### Evènements postérieurs à la clôture.

Dans le contexte des tensions géopolitiques actuelles au Moyen-Orient, la direction a procédé à une analyse de leurs éventuelles incidences sur l'activité et la situation financière du groupe. A la date d'arrêté des comptes, aucun impact significatif n'a été identifié sur les états financiers.

## Notes sur le bilan

## Informations sur l'actif

**Note A1. - Créances sur les établissements de crédit.**

Ce poste est essentiellement composé de :

- Le solde des comptes bancaires pour 93 549 KEUR,
- Une créance de SOGEFIMUR sur ses confrères pour les opérations en pool pour 4 264 KEUR,
- Un prêt à terme de SOGEFIMUR à SOCIETE GENERALE pour 58 800 KEUR. Conformément aux directives de SOCIETE GENERALE, sa maison mère, SOGEFIMUR a placé, en août 2002, un montant équivalent à ses fonds propres de 58 800 KEUR sur 10 ans avec tacite reconduction auprès de SOCIETE GENERALE,
- Des produits rattachés aux intérêts à percevoir sur le prêt à terme pour 385 KEUR,
- Des produits rattachés aux intérêts à percevoir sur le compte à vue pour 208 KEUR.

## — Ventilation des créances selon la durée résiduelle :

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	TOTAL
Opérations à vue	93 549				93 549
Partenaires financiers	4 264				4 264
Comptes et prêts à terme		5 880	23 520	29 400	58 800
Produits rattachés	208	385			593
<b>Total</b>	<b>98 021</b>	<b>6 265</b>	<b>23 520</b>	<b>29 400</b>	<b>157 206</b>

**Note A2. - Opérations de crédit-bail.** — Ce poste du bilan est composé des biens loués en crédit-bail, nets d'amortissements et de provisions.

— **Immobilisations brutes** : Le poste Immobilisations en cours enregistre les décaissements réalisés pour les immeubles en cours de construction.

	Immobilisations en crédit-bail	Immobilisations non louées	Immobilisations En cours
<b>Valeurs brutes en début d'exercice</b>	<b>3 348 146</b>	<b>18 621</b>	<b>142 381</b>
Acquisitions et transferts	246 930	7 551	230 983
Cessions et transferts	-277 000	-7 213	-231 724
<b>Valeurs brutes en fin d'exercice</b>	<b>3 318 076</b>	<b>18 959</b>	<b>141 640</b>

— **Amortissements et provisions sur immobilisations** : Les dotations aux amortissements et provisions ainsi que les reprises sont comptabilisées dans la rubrique « Charges sur opérations de Crédit-bail et Produits sur opérations de Crédit-bail ».

	Immobilisations en crédit-bail	Immobilisations non louées
<b>Amortissements et provisions en début de l'exercice</b>	<b>1 598 879</b>	<b>13 362</b>
Dotations de l'exercice et transferts	214 865	4 478
Dotations pour dépréciation d'actifs de l'exercice et transfert	3 607	1 935
Reprises de l'exercice	-243 096	-5 125
Reprises pour dépréciation d'actifs de l'exercice et transfert	-7 287	-816
<b>Amortissements et provisions en fin d'exercice</b>	<b>1 566 969</b>	<b>13 834</b>

## — Créances rattachées :

	2025	2024
Créances ordinaires	8 380	8 398
Créances à terme	30 399	35 341
- Moratoires	65	122
- Créances Report Covid	30 334	35 219
Créances ordinaires douteuses nettes de provisions	19 919	20 498
- Créances douteuses	19 919	20 498
Créances à terme douteuses nettes de provisions	2 581	3 436
- Moratoires	81	96
- Créances Report Covid	2 500	3 340
Produits à recevoir	1 568	6 726
- Loyers	522	5 322
- Pré loyers	968	1 400
- Autres	78	4
<b>Total</b>	<b>62 847</b>	<b>74 399</b>

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

**Note A3. - Autres actifs.**

Ce poste regroupe essentiellement :

- La rubrique « TVA » pour 4 102 KEUR correspondant :
  - o A la TVA en attente d'exigibilité pour 876 KEUR,
  - o A un crédit de TVA pour 3 226 KEUR.
- La rubrique « Divers » pour 9 973 KEUR comprenant principalement :
  - o La quote-part d'impayés revenant aux partenaires dans les dossiers en indivision pour 8 787 KEUR,
  - o Des subventions à recevoir pour 125 KEUR.

**Note A4. - Comptes de régularisation.** — Figurent dans ce poste, les charges comptabilisées d'avance, essentiellement constituées des commissions d'apport payées d'avance.

**Informations sur le passif.****Note P1. - Dettes envers les établissements de crédit**

Ce poste comprend notamment :

- Les dettes envers les partenaires dans les opérations en pool pour un montant 8 620 KEUR,
- Les emprunts à terme pour 1 768 283 KEUR souscrits auprès de SOCIETE GENERALE, pour assurer le financement des immobilisations,
- Les dettes rattachées sur le compte emprunts à terme pour 4 903 KEUR.

La durée résiduelle des dettes envers les établissements de crédit se présente selon la répartition suivante :

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	TOTAL
Opérations à vue	0				0
Partenaires financiers	8 620				8 620
Intérêts courus à payer	4 903				4 903
Emprunts à terme	50 159	159 525	654 763	903 837	1 768 283
<b>Total</b>	<b>63 680</b>	<b>159 525</b>	<b>654 763</b>	<b>903 837</b>	<b>1 781 806</b>

**Note P2. - Comptes créditeurs de la clientèle.** — Pour certaines opérations de crédit-bail, le crédit-preneur participe au financement de l'investissement sous forme d'avances. Ces avances-preneurs constituent l'essentiel du poste Comptes à terme et se montent à 117 744 KEUR.

La durée résiduelle des dettes sur la clientèle se présente selon la répartition suivante :

	< 3 Mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	TOTAL
Comptes crédit preneurs	3 761	10 068	43 566	60 349	117 744
<b>Total</b>	<b>3 761</b>	<b>10 068</b>	<b>43 566</b>	<b>60 349</b>	<b>117 744</b>

**Note P3 - Dettes représentées par un titre**



Ce poste est constitué d'une ligne de titres de créances négociables (TCN) pour un montant de 5 000 KEUR émise en novembre 2025 pour une durée de 6 mois.

#### Note P4. - Autres passifs

Ce poste est composé :

- Les dépôts de garantie reçus dans le cadre d'opérations de CBI pour 820 KEUR,
- La TVA facturée non encore exigible pour 9 099 KEUR,
- Les dettes d'impôts et taxes au titre de l'impôt société de l'exercice pour 6 112 KEUR,
- Les comptes fournisseurs pour 13 822 KEUR au titre des immobilisations,
- Les comptes fournisseurs pour 316 KEUR au titre des biens et services,
- La rubrique « Divers » pour 687 KEUR qui comprend principalement :
  - o Les encaissements et décaissements non affectés pour 387 KEUR,
  - o Le trop-perçu à rembourser pour 122 KEUR.

#### Note P5. - Comptes de régularisation

Ce poste comprend principalement :

- Les loyers de crédit-bail facturés d'avance pour 10 373 KEUR,
- Les autres produits constatés d'avance pour 13 239 EUR,
- Les charges à payer d'un montant de 7 272 KEUR sur :
  - o La couverture des impayés sur les contrats résiliés vendus pour 1 104 KEUR,
  - o La commission de gestion SGFI pour 2 602 KEUR,
  - o Les impôts et taxes d'exploitation de l'année pour 615 KEUR,
  - o Les charges à payer sur sinistres pour 2 717 KEUR.

**Note P6. - Provisions pour risques et charges.** — Le stock de provisions pour risques et charges a été repris entièrement en 2025.

Nature Provision	Solde au 1er janvier 2024	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Solde au 31 décembre 2025
Provision pour risque	208	0		208	0
Provision pour litige Client	210	0		210	0

**Note P7. - Subventions et aides fiscales reçues.** — SOGEFIMUR peut percevoir des subventions d'investissement pour certaines opérations de crédit-bail. Ces subventions font l'objet d'une rétrocession au preneur, sous forme de diminution de loyer, qui est étalée sur la durée du contrat.

Les subventions d'investissement ont enregistré au cours de l'exercice, les variations suivantes :

Subventions nettes en début d'exercice	2 792
Subventions obtenues au cours de l'exercice	144
Diminution subventions	-126
Reprise subventions	-491
<b>Subventions nettes en fin d'exercice</b>	<b>2 319</b>

**Note P8. - Capitaux propres.** — L'Assemblée Générale tenue le 27 mai 2025 a décidé d'affecter le résultat de l'exercice 2024 comme suit :

- Réserve légale pour 381 KEUR,
- Dividendes à verser pour 7 177 KEUR,
- Report à nouveau pour 64 KEUR.

(En milliers d'Euros)	Montant au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Augmentation	Diminution	Montant au 31 décembre 2025
Capital	71 775	0	0	71 775
<b>Réserves</b>	<b>51 588</b>	<b>381</b>	<b>0</b>	<b>51 969</b>
Réserve légale	6 204	381	0	6 585
Autres réserves	45 384		0	45 384
Report à nouveau	0	64	0	64
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>7 623</b>	<b>16 789</b>	<b>7 623</b>	<b>16 789</b>

— **Actionnariat** : Le capital social de 71 775 000 euros, entièrement libéré, est composé de 7 975 000 actions.

**Informations sur le hors bilan**

**Note HB1 - Engagements donnés reçus.** — Les engagements de financement de crédit-bail, nets des décaissements déjà effectués, s'établissent à 157 768 KEUR.

Le notionnel des engagements sur couvertures de taux souscrits auprès de SOCIETE GENERALE pour les contrats de crédit-bail s'établit à 4 275 KEUR en 2025.

Une convention cadre de garantie financière intra-groupe a été signée le 11 décembre 2015 entre SOGEFIMUR et SOCIETE GENERALE aux termes de laquelle, SOGEFIMUR apporte certaines de ses créances de crédit-bail en garantie à SOCIETE GENERALE. La garantie apportée représente un montant de 90 509 KEUR au 31 décembre 2025.

Les engagements de refinancement liés aux contrats de crédit-bail s'établissent à 97 430 KEUR (garantie reçue de SOCIETE GENERALE sur l'encours de prêt).

Les engagements reçus pour garantir les opérations de crédit-bail représentent 6 137 KEUR d'encours (dont 931 KEUR pour le groupe SG (BFCOI)).

**Informations sur les postes du compte de résultat**

**Note R1. - Intérêts et produits assimilés.** — Ce poste enregistre notamment les intérêts et assimilés reçus de SOCIETE GENERALE pour 7 967 KEUR comprenant :

- Les revenus sur le prêt de 58 800 KEUR au titre du remplacement des fonds propres pour un montant d'intérêts de 1 045 KEUR,
- Les produits d'intérêts sur compte bancaire créditeur pour 6 710 KEUR.

**Note R2. - Intérêts et charges assimilés.**

Ce poste est constitué principalement par :

- Les charges d'intérêts et assimilés versées à SOCIETE GENERALE pour un montant global de 35 149 KEUR :
  - Charges d'intérêts des comptes et emprunts pour 30 152 KEUR,
  - Charges d'intérêts du compte bancaire débiteur pour 4 997 KEUR,
- Les commissions de garantie versées pour un montant de 56 KEUR,
- La charge d'intérêts versée à la clientèle pour 2 987 KEUR dont 2 959 KEUR sur avances preneurs.

**Note R3. - Produits sur opérations de crédit-bail.**

Les loyers et assimilés représentent la part la plus importante du poste avec 272 592 KEUR.

Les autres rubriques sont constituées principalement par :

- Les produits de subventions d'un montant de 491 KEUR,
- Les « Autres produits » pour un montant de 683 KEUR correspondant principalement au coût de portage lié aux échéances reportées COVID pour 288 KEUR et aux intérêts de retard pour 127 KEUR,
- Les plus-values sur levées d'option de crédit-bail, y compris sur les immeubles qui étaient temporairement non loués, pour 3 557 KEUR.

**Note R4 - Charges sur opérations de crédit-bail**

Ce poste enregistre principalement :

- Les dotations aux amortissements pour 193 056 KEUR, complétées par les dotations aux provisions spéciales pour 22 949 KEUR, SOGEFIMUR ayant opté pour le régime dérogatoire d'amortissement financier, le montant des dotations aux amortissements et aux provisions spéciales est égal à la composante « capital » du loyer facturé aux preneurs,
- Les charges d'immeubles sur immeubles temporairement non loués pour 1 314 KEUR.

**Note R5. - Commissions (produits)**

Ce poste est composé des produits facturés sur les actes de gestion courante sur les opérations crédit-bail pour 1 044 KEUR, des commissions acquises lors des montages des contrats de crédit-bail pour 928 KEUR.

**Note R6. - Commissions (charges)**

Ce poste enregistre la commission de gestion supportée pour la prestation du réseau SOCIETE GENERALE pour 1 328 KEUR.

**Note R7. - Charges générales d'exploitation**

Les charges générales d'exploitation sont composées principalement par :

- Des impôts et taxes pour 635 KEUR dont :
  - La C3S et la CVAE pour 615 KEUR,
- La commission de gestion SGFI pour la mise à disposition des moyens d'exploitation pour 7 587 KEUR.

**Note R8 - Coût du risque**

Le coût du risque se décompose de la manière suivante :

- Reprise pour risque clientèle sur index négatifs pour 177 KEUR,
- Reprise provision pour risques et charges pour 31 KEUR,
- Dotation pour dépréciation des créances impayées pour 1 225 KEUR,
- Reprise dépréciation des immobilisations pour 2 561 KEUR.

**Note R9 - Impôt sur les bénéfices**

Le bénéfice comptable avant impôts de l'exercice 2025 se monte à 22 898 605,44 euros et le résultat fiscal est de 23 656 985,02 euros.

	2025
Impôt 25 %	5 914 246
Contribution sociale 3,3%	195 170
<b>Total</b>	<b>6 109 416</b>

#### Autres informations

— **Groupe** : La société mère de SOGEFIMUR est la SOCIETE GENERALE dont le siège social est situé au 29 Boulevard Haussmann, Paris 9ème ; SOGEFIMUR est consolidée dans les comptes du groupe SOCIETE GENERALE selon la méthode de l'intégration globale.

#### — Postes concernant les entreprises liées :

Postes concernés	Montants
<b>ACTIF</b>	
Comptes ordinaires	93 549
Comptes et prêts à terme	58 800
Produits rattachés	385
Intérêts à recevoir sur compte à vue	208
Charges d'avance	45
Produits à recevoir	24
<b>PASSIF</b>	
Comptes ordinaires	0
Intérêts courus sur opérations à terme	-4 903
Intérêts courus sur opérations à vue	0
Opérations à terme	-1 768 283
Titres de créances négociables	-5 000
Autres passifs	-735
Comptes de régularisation	-2 609
<b>HORS-BILAN</b>	
Engagement de financement donnés de couverture sur taux	4 275
Engagement de garanties donnés	90 509
Engagement de financement reçu	97 430
Engagement de garanties reçues	931

#### — Effectif et rémunération des organes d'administration et de direction :

SOGEFIMUR n'a pas de personnel.

Par ailleurs, SOGEFIMUR ne supporte aucun coût direct au titre des mandataires sociaux exerçant des fonctions de salariés au sein du groupe SOCIETE GENERALE.

#### — Transactions avec les parties liées :

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

**Jetons de présence** : Aucun jeton de présence rétribuant les administrateurs n'a été enregistré au cours de l'exercice 2025.

— **Honoraires des Commissaires aux comptes** : Les comptes sont audités par les Cabinets RSM Paris et KPMG SA. Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 121 947 euros. Ils concernent la mission dans le cadre du contrôle légal des comptes et sont répartis de la manière suivante :

- **Cabinet RSM Paris**  
Mission relative à l'audit légal : 71 610 euros
- **KPMG SA** :  
Mission relative à l'audit légal : 50 337 euros

— **Renseignements concernant les filiales et participations** : SOGEFIMUR ne détient plus de participations dans ses livres au 31 décembre 2025.

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

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

Résultat net de l'exercice	16.789.189,44 EUR
Report à nouveau antérieur	64.354,11 EUR
Affectation à la réserve légale (dotation de la réserve légale jusqu'à atteindre 10% du capital, conformément à l'article L. 232-10 du Code de commerce)	592.872,80 EUR
<b>Soit un bénéfice distribuable de</b>	<b>16.260.670,75 EUR</b>
<b>Affectation :</b>	
A la réserve libre (ou aux autres réserves)	0,00 EUR
Versement de dividende <sup>1</sup> : (soit 2,03 EUR par action)	16.189.250,00 EUR
Au report à nouveau	71.420,75 EUR

décide que le dividende sera mis en paiement à compter du 1er juin 2026,

rappelle, conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercices	Dividendes distribués
2024	7.177.500,00 EUR
2023	0,00 EUR
2022	0,00 EUR

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

**IV. — Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**  
(Exercice clos le 31 décembre 2025.)

A l'assemblée générale de la société SOGEFIMUR,

**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 SOGEFIMUR 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 remplissant les fonctions du comité d'audit.

**Fondement de l'opinion :**

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

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

— **Indépendance :** Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er 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 1 de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'application du règlement ANC n°2023-03 du 7 juillet 2023 en coordination avec le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-07 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire, applicable à compter du 1er janvier 2025, ainsi que sur les éventuelles incidences de la première application de ce règlement.

**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 devons porter à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

— **Provisionnement du risque de crédit :**

Risque identifié	Notre réponse
<p>Dans le cadre de ses activités de crédit-bail, SOGEFIMUR comptabilise des créances douteuses conformément aux règles comptables en vigueur et constitue des dépréciations individuelles sur ces créances, en tenant compte des garanties reçues, afin de couvrir les pertes de crédit avérées sur des créances octroyées.</p> <p>Les créances douteuses sur opérations de crédit-bail et de location simple s'élèvent à 46,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2025. Ces créances font l'objet de dépréciations à hauteur de 24 millions d'euros.</p> <p>Par ailleurs, pour les contreparties présentant un risque de crédit, les immobilisations louées peuvent être ajustées à leur valeur vénale si cette dernière est inférieure à la valeur nette comptable par voie de provision pour dépréciation.</p> <p>La valeur vénale des immobilisations louées est établie sur la base d'une valorisation interne ou, le cas échéant, sur la base d'un rapport d'un expert indépendant. La détermination de la valeur vénale des immobilisations louées nécessite de la part de la direction le recours à des hypothèses et des estimations.</p> <p>Au 31 décembre 2025, les provisions pour dépréciation des immobilisations louées s'élèvent à 11 millions d'euros.</p> <p>Dans un environnement marqué par une incertitude importante, nous avons considéré que le provisionnement du risque de crédit constituait un point clé de l'audit dans la mesure où il représente une zone d'estimation significative pour l'établissement des comptes.</p> <p>Se référer aux notes « Principes, règles et méthodes comptables » et « A2 – Opérations de crédit-bail » de l'annexe aux comptes annuels pour plus de détails.</p>	<p>Nos travaux ont été adaptés pour tenir compte de l'évolution des risques au regard du contexte économique actuel. Nous avons pris connaissance des contrôles clés mis en place par SOGEFIMUR, en particulier ceux liés à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– la classification des expositions en créances douteuses,</li> <li>– l'identification des indicateurs de dépréciation (tels que l'existence d'impayés et/ou l'existence d'une procédure de recouvrement juridique ou en cadré),</li> <li>– la détermination des dépréciations pour créances douteuses et des actifs immobilisés, tenant compte de la valorisation des immeubles et des éventuelles garanties disponibles,</li> <li>– la méthodologie de valorisation utilisée par les experts internes et externes ainsi que le périmètre d'actifs faisant l'objet de ces expertises.</li> <li>– la mise à jour régulière des expertises immobilières sous-tendant l'évaluation du niveau de provisionnement</li> </ul> <p>En complément, pour un échantillon de dossiers sélectionnés sur la base de critères de matérialité et de risque, nous avons procédé à une revue de crédit consistant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– prendre connaissance des dernières informations disponibles sur la situation des contreparties douteuses,</li> <li>– analyser et évaluer les estimations de provisions et dépréciations arrêtées par la direction sur la base des informations mises à notre disposition par l'établissement (contrats, échéanciers, rapports d'expertise...),</li> <li>– vérifier le correct enregistrement en comptabilité des provisions pour dépréciations estimées.</li> </ul> <p>Enfin, nous avons examiné le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.</p>

— *Evaluation des Immobilisations Temporairement Non Louées :*

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2025, la valeur brute des Immobilisations Temporairement Non Louées (ITNL) s'élève à 18,9 millions d'euros. Elles sont amorties et dépréciées à hauteur de 13,8 millions d'euros, soit une valeur nette comptable de 5,1 millions d'euros, comme indiqué dans les comptes annuels.</p> <p>Par ailleurs, les immobilisations temporairement nous louées (ITNL) sont comptabilisées à leur valeur nette comptable à la date de leur passage en ITNL ou ajustées à leur valeur vénale si cette dernière est inférieure à la valeur nette comptable par voie de provision pour dépréciation.</p> <p>La valeur vénale des ITNL est établie sur la base d'une valorisation interne ou, le cas échéant, sur la base d'un rapport d'un expert indépendant. La détermination de la valeur vénale des ITNL nécessite de la part de la direction le recours à des hypothèses et des estimations.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des ITNL comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du jugement nécessaire à la détermination des estimations utilisées pour déterminer la valeur vénale des ITNL.</p> <p>Se référer aux notes « Principes, règles et méthodes comptables » et « A2 – Opérations de crédit-bail » de l'annexe aux comptes annuels pour plus de détails.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des ITNL mis en place par la direction. Nous avons analysé la pertinence de la méthodologie de valorisation utilisée par les experts internes et externes ainsi que le périmètre d'actifs faisant l'objet de ces expertises.</p> <p>Nous avons apprécié les données et les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation d'un échantillon d'ITNL. Cet échantillon a été établi en considérant les ITNL les plus significatives et en sélectionnant des ITNL sur la base de critères de risques comme l'antériorité de la date de la dernière expertise, l'existence d'une moins-value latente non provisionnée.</p> <p>Sur la base du fichier suivi par le contentieux, nous avons étendu nos diligences aux immobilisations dont les contrats n'étaient pas résiliés.</p> <p>Enfin, nous allons vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les notes annexes des comptes annuels notamment que la note « Principes, règles et méthodes comptables » présente la bonne méthode de valorisation des ITNL.</p>

**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.

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 activités bancaires, votre société considérant qu'elles ne rentrent pas dans le périmètre des informations à produire.

**Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

**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 SOGEFIMUR par l'assemblée générale du 30 mai 2023 pour le cabinet RSM Paris et du 28 mai 2024 pour le cabinet KPMG.

Au 31 décembre 2025, le cabinet RSM Paris était dans sa troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans sa deuxième 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 d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

#### **Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

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

— **Rapport au conseil d'administration** : Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 12 mai 2026

**Les Commissaires aux comptes :**

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes Membre de la  
Compagnie Régionale de Paris

**Ratana LYVONG ;**

Associé,

**KPMG**

Société de Commissariat aux Comptes Membre de la  
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

**Nicolas de LUZE ;**

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 SOGEFIMUR,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

**CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 12 mai 2026

***Les Commissaires aux comptes :***

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes Membre de la  
Compagnie Régionale de Paris

**Ratana LYVONG ;**

Associé,

**KPMG**

Société de Commissariat aux Comptes Membre de la  
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

**Nicolas de LUZE ;**

Associé.

**VI. — Rapport du conseil d'administration**

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