

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

GENEFIM

Société Anonyme au capital de 72 779 344 Euros
Siège social : 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris
702 023 102 R.C.S. Paris

Comptes annuels 2025.

I. — Bilan au 31 décembre 2025.
(En Euros.)

Actif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Caisse et banques centrales		0,00	0,00
Créances sur les établissements de crédit	A1	161 958 191,16	147 796 240,08
Banques		147 642 164,52	139 613 260,55
Garanties sur contrats de crédit-bail		0,00	0,00
Partenaires financiers		14 149 715,88	7 896 509,06
Comptes et prêts à terme		0,00	0,00
Produits rattachés		166 310,76	286 470,47
Créances douteuses		0,00	0,00
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Créances sur la clientèle	A2	0,00	0,00
Crédits à long terme		0,00	0,00
Crédits à long terme douteux		0,00	0,00
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Autres crédits		0,00	0,00
Titres		0,00	0,00
Titres de transaction		0,00	0,00
Titres de participation		0,00	0,00
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Titres des entreprises liées		0,00	0,00
Operations de crédit-bail	A3	3 310 356 387,38	3 249 282 489,32
Immobilisations louées		3 042 379 126,37	3 043 015 203,66
Immobilisations brutes		4 683 887 920,99	4 511 015 538,43
- Amortissements et provisions spéciales		-1 636 055 984,05	-1 459 633 107,01
- Provisions pour dépréciation		-5 452 810,57	-8 367 227,76
Participations dans des SCI		0,00	0,00
Avances et provisions aux SCI		0,00	0,00
. Immobilisations temporairement non louées		0,07	348 000,57
Immobilisations brutes		0,00	3 762 274,73
- Amortissements et provisions spéciales		0,07	-718 859,23
- Provisions pour dépréciation		0,00	-2 695 414,93
. Immobilisations en cours		227 437 706,11	151 968 968,91
. Créances rattachées	A4	40 539 554,83	53 950 316,18
Créances ordinaires		5 017 531,04	4 135 984,62
Créances à terme		24 362 641,08	39 236 309,25
Créances ordinaires douteuses		995 411,13	159 622,95
- Provisions pour dépréciation		-2 664 597,00	-4 975 095,91
Créances à terme douteuses		5 297 188,24	6 478 349,95
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Interventions en SCI		0,00	0,00
Produits à recevoir		7 531 380,34	8 915 145,32
Autres opérations de location		0,00	0,00

Immobilisations		0,00	0,00
Immobilisations brutes		0,00	0,00
- Amortissements		0,00	0,00
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Immobilisations en cours		0,00	0,00
Créances rattachées		0,00	0,00
Créances ordinaires		0,00	0,00
Créances douteuses		0,00	0,00
		0,00	0,00
Immobilisations incorporelles		0,00	0,00
Matériel et mobilier		248 830,02	248 830,02
		-248 830,02	-248 830,02
Immobilisations d'exploitation	A5	620 846,00	620 846,00
Matériel et mobilier		9 092 246,08	9 092 246,08
		-8 471 400,08	-8 471 400,08
Autres actifs	A6	14 055 309,04	22 973 763,49
Dépôts versés		1 066 587,19	1 066 587,19
T.v.a.		672 743,48	923 387,60
Autres impôts et taxes		6 562 566,63	8 044 755,15
Divers		5 753 411,74	12 939 033,55
Comptes de régularisation		256 630,83	606 265,81
Charges à étaler		0,00	0,00
Ecarts de conversion		0,00	0,00
Charges comptabilisées d'avance		204 933,42	306 164,52
Produits à recevoir		51 697,41	300 101,29
Impôts différés		0,00	0,00
Total actif		3 487 247 364,41	3 421 279 604,70

Passif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Dettes envers les établissements de crédit		2 948 272 882,90	2 895 301 728,53
Comptes ordinaires		157 074,38	621 072,55
Partenaires financiers		14 217 106,44	22 299 533,16
Comptes et emprunts à terme	P1	2 923 669 448,49	2 858 713 757,25
Dettes rattachées		10 229 253,59	13 667 365,57
Comptes créditeurs de la clientèle		349 221 096,50	328 025 166,73
Comptes ordinaires		1 091 138,67	3 300 594,92
Comptes à terme	P2	348 129 957,83	324 724 571,81
Dettes représentées par un titre	P2	5 000 000,00	5 000 000,00
Emprunts obligataires convertibles		0,00	0,00
Titres de créances négociables		5 000 000,00	5 000 000,00
Autres passif	P3	51 387 534,53	52 875 546,13
Dépôts de garantie		15 595 206,81	19 229 175,56
T.v.a		14 206 964,79	11 134 358,63
Autres impôts et taxes		7 740 561,36	6 628 773,69
Personnel et organismes sociaux		0,00	0,00
Fournisseurs travaux immobiliers		12 094 547,56	15 295 507,63
Fournisseurs autres		0,00	258 555,67
Acomptes reçus et appels sur garanties		0,00	0,00
Divers		1 750 254,01	329 174,95
Comptes de régularisation		11 624 567,04	8 174 197,60
Ecart de conversion		0,00	0,00
Produits constatés d'avance sur crédit-bail		2 743 786,10	2 013 407,15
Produits constatés d'avance autres		823 118,66	1 327 189,37
Charges à payer	P4	8 057 662,28	4 833 601,08
Impôts différés		0,00	0,00
Autres		0,00	0,00
Provisions pour risques et charges	P5	0,00	186 338,46
Avantages à long terme du personnel		0,00	0,00
Autres risques et litiges		0,00	186 338,46
Subventions et aides fiscales reçues		99 814,77	246 481,45
Subventions et aides fiscales reçues		1 571 790,00	1 571 790,00
- Réintégrations au compte de résultat		-1 471 975,23	-1 325 308,55
Fonds pour risques bancaires généraux		0,00	0,00
Provision pour risque global de crédit-bail		0,00	0,00
Capital	P6	72 779 344,00	72 779 344,00
Primes d'émission	P6	21 718 083,13	21 718 083,13
Prime d'émission		21 718 083,13	21 718 083,13
Prime de fusion		0,00	0,00
Réserves	P6	7 412 257,14	7 412 257,14
Réserve légale		7 412 257,14	7 412 257,14
Réserve générale		0,00	0,00
Autres réserves		0,00	0,00
Report à nouveau	P6	39 340,12	23 967,21
Résultat en instance d'affectation		0,00	0,00
Résultat de l'exercice		19 692 444,28	29 536 494,32
Total passif		3 487 247 364,41	3 421 279 604,70

Hors-bilan	Note	31/12/2025	31/12/2024
Engagements donnés :			
Ouvertures de crédits confirmés	HB1	189 319 069,54	202 476 493,49
Crédit-bail		189 319 069,54	202 476 493,49
Location simple		0,00	0,00
Crédit-bail, douteux		0,00	0,00
Prêts		0,00	0,00
Opérations de couverture	HB2	860 012 915,26	795 156 772,66
Swaps de taux		860 012 915,26	795 156 772,66
Cap		0,00	0,00
Autres instruments financiers		0,00	0,00
Autres engagements donnés	HB3	472 929 184,36	314 472 748,17
Total des engagements donnés		1 522 261 169,16	1 312 106 014,32
Engagements reçus :			
Accords de refinancement	HB4	195 086 905,35	180 228 367,58
Etablissements de crédit		194 074 808,35	171 042 954,58
Clientèle		1 012 097,00	9 185 413,00
Garanties pour crédits distribués à la clientèle		0,00	0,00
Garanties reçues du groupe		0,00	0,00
Autres garanties		0,00	0,00
Opérations de couverture	HB2	860 012 915,26	795 156 772,66
Swaps de taux		860 012 915,26	795 156 772,66
Cap		0,00	0,00
Autres instruments financiers		0,00	0,00
Total des engagements reçus		1 055 099 820,61	975 385 140,24

II. — Compte de résultat.
(En Euros.)

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
1. Intérêts et produits assimilés	R1	10 429 281,72	25 160 790,78
Opérations avec les établissements de crédit		10 402 423,88	24 656 343,81
Opérations avec la clientèle		26 857,84	504 446,97
Provisions pour dépréciation sur créances de prêt - Etabl. de crédit		0,00	0,00
Provisions pour dépréciation sur encours de prêts - Etabl. de crédit		0,00	0,00
Provisions pour dépréciation sur créances de prêts - clientèle		0,00	0,00
Provisions pour dépréciation sur encours de prêt - clientèle		0,00	0,00
2. Intérêts et charges assimilés	R2	(84 015 958,47)	(115 293 237,62)
Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts		(75 159 767,11)	(105 055 277,90)
Opérations avec les établissements de crédit - Garanties		0,00	0,00
Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions		(7 887,47)	(9 690,69)
Opérations avec la clientèle		(8 725 039,61)	(10 032 632,11)
Charges sur opérations sur titres		(123 264,28)	(195 636,92)
3. Produits sur opérations de crédit-bail	R3	407 038 337,23	398 499 880,61
Loyers et assimilés		405 437 448,84	396 219 203,22
Subventions		146 666,68	146 666,68
Indemnités de résiliation		0,00	0,00
Autres produits		602 494,84	1 359 313,21
Garanties sur contrats de crédit-bail		0,00	0,00

Résultat des SCI		0,00	(28 072,16)
Plus-values de cession		851 726,87	802 769,66
Résultat de cession		0,00	0,00
4. Charges sur opérations de crédit-bail	R4	(302 818 295,00)	(272 368 281,20)
Dotation aux amortissements		(289 404 723,25)	(266 556 420,09)
Dotation et reprise sur provisions spéciales		(10 688 406,06)	(5 699 181,22)
Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		(137 631,28)	(112 679,89)
Moins-values de cession		(2 587 534,41)	0,00
Autres charges		0,00	0,00
5. Produits sur opérations de location simple		0,00	0,00
Loyers		0,00	0,00
Autres produits		0,00	0,00
Provisions pour dépréciation des immeubles		0,00	0,00
Provisions pour dépréciation sur créances		0,00	0,00
Plus-values de cession		0,00	0,00
6. Charges sur opérations de location simple		0,00	0,00
Dotation aux amortissements		0,00	0,00
Charges sur immeubles		0,00	0,00
Moins-values de cession		0,00	0,00
7. Revenus des titres à revenu variable		0,00	27 968,76
Titres de transaction		0,00	0,00
Plus-values de cession		0,00	0,00
Titres des entreprises liées		0,00	27 968,76
		0,00	0,00
8. Commissions (produits)	R5	4 351 404,75	3 820 048,23
Commissions de gestion		360 686,88	587 814,52
Commissions d'arrangement et assimilées		3 990 717,87	3 232 233,71
9. Commissions (charges)	R6	(2 233 892,73)	(2 197 144,99)
Commissions de gestion		(2 233 892,73)	(2 197 144,99)
Commissions de garantie		0,00	0,00
Commissions d'apport		0,00	0,00
Commissions diverses		0,00	0,00
10. Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		0,00	0,00
11. Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		0,00	0,00
Titres de transaction		0,00	0,00
Opérations de change		0,00	0,00
12. Autres produits d'exploitation bancaire		427,98	0,00
Autres produits de gestion		427,98	0,00
13. Autres charges d'exploitation bancaire		(37,03)	0,00
Autres charges de gestion		(37,03)	
14. Produit net bancaire	R7	32 751 268,45	37 650 024,57
15. Charges générales d'exploitation	R8	(14 385 483,58)	(13 192 647,41)
Charges de personnel		(1 073,02)	(1 049,68)
Impôts et taxes		(1 501 870,38)	(1 143 266,61)
Rémunérations d'intermédiaires		(403 388,14)	(387 042,42)
Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		(12 073 310,50)	(11 280 925,32)
Autres services extérieurs		(405 841,54)	(380 363,38)
Charges d'exploitation refacturées		0,00	0,00

16. Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations		0,00	0,00
Immobilisations incorporelles		0,00	0,00
Immobilisations corporelles		0,00	0,00
17. Résultat brut d'exploitation		18 365 784,87	24 457 377,16
18. Coût du risque	R9	8 107 874,69	10 595 273,18
Provisions pour dépréciation sur créances de prêts		0,00	0,00
Provisions pour dépréciation sur encours de prêts		0,00	0,00
Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail		2 311 704,11	(3 144 813,08)
Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		5 609 832,12	13 553 748,26
Provisions pour dépréciation sur créances de location simple		0,00	0,00
Provisions pour dépréciation sur immobilisations de location simple		0,00	0,00
Avantages à long terme du personnel		0,00	0,00
Autres risques et litiges		186 338,46	186 338,00
19. Résultat d'exploitation		26 473 659,56	35 052 650,34
20. Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0,00	0,00
Titres des entreprises liées		0,00	0,00
Immobilisations d'exploitation		0,00	0,00
21. Résultat courant avant impôt	R10	26 473 659,56	35 052 650,34
22. Résultat exceptionnel		0,00	(198,42)
Charges et produits exceptionnels		0,00	(198,42)
23. Impôt sur les bénéfices	R11	(6 781 215,28)	(5 515 957,60)
Impôt sur les sociétés		(6 781 215,28)	(5 515 957,60)
Impôt différé		0,00	0,00
24. Dotation/reprise de provisions réglementées		0,00	0,00
Provisions pour risque global de crédit-bail		0,00	0,00
25. Résultat net	R12	19 692 444,28	29 536 494,32
Tableau présenté en euros. Les montants positifs correspondent à des produits, les montants négatifs représentent des charges .			

III. – Annexes aux comptes individuels 2025 GENEFIM

GENEFIM est une entreprise du secteur bancaire agréée en tant qu'établissement de crédit.

La présente annexe est une partie indissociable des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les comptes annuels sont exprimés en euros. 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). Les montants présentés sont tronqués, sans être arrondis.

Le total du bilan composant ces comptes annuels est de 3 487 247 364 euros avant répartition.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 32 751 268 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 19 692 444 euros.

Principes, règles et méthodes comptables :

Principes comptables et méthodes d'évaluation :

Les comptes annuels de GENEFIM 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 GENEFIM au 31 décembre 2025.

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments est la méthode des coûts historiques.

Comptes de la succursale espagnole.

La succursale de GENEFIM en Espagne réalise des opérations de crédit-bail immobilier. Les déclarations réglementaires espagnoles sont établies par un cabinet d'expertise comptable local. Conformément aux règles comptables, les comptes de la succursale sont intégrés aux comptes de GENEFIM et les comptes de liaison ou réciproques sont soldés. La succursale de GENEFIM fait partie du périmètre d'intégration fiscale mis en place par le groupe SOCIETE GENERALE en Espagne.

Operations de crédit-bail :

Les immobilisations louées en crédit-bail sont amorties comme suit :

- Pour les dossiers entrant dans le cadre des opérations bénéficiant du régime de faveur SICOMI, les amortissements fiscaux, éventuellement complétés par les provisions pour amortissement financier complémentaire, sont calculés de manière à couvrir, au minimum, l'amortissement financier compris dans le loyer.
- Pour les opérations relevant de la réglementation 1996, GENEFIM a opté pour le régime d'amortissement financier. La durée d'amortissement des immobilisations est égale à la durée du contrat du crédit-bail, et la dotation de chaque exercice est égale à la fraction du loyer qui correspond à l'amortissement du capital engagé (instruction 4FE/44 du 12 décembre 1995 et art 39c modifié du 30 décembre 1999).

Conformément à l'ANC 2014-03 modifié par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 sur la comptabilisation des actifs et leurs modalités d'amortissement et sur les conséquences de l'exclusion des contrats de location de son champ d'application, il n'y a eu aucun changement de méthode concernant les modes ou les plans d'amortissement en 2025. La charge de renouvellement/remplacement incombant au crédit-preneur, GENEFIM n'applique pas la méthode des composants.

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.

La valeur vénale des ITNL et des immobilisations louées 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 dans la valorisation des actifs. Aucun impact significatif sur les comptes n'a été identifié à la clôture de l'exercice.

Encours douteux :

Conformément au règlement 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables, relatif au traitement comptable du risque de crédit, GENEFIM a mis en place un suivi des encours restructurés et des encours douteux compromis.

Les encours sont déclassés en encours douteux dès lors qu'il existe un impayé depuis au moins 3 mois ou dès lors qu'ils sont porteurs d'un risque de crédit avéré.

Lors de la résiliation d'un contrat, l'encours douteux est classé en encours douteux compromis. Par ailleurs, à chaque clôture, tout encours douteux de plus d'un an, est systématiquement réexaminé pour un déclassement en encours douteux compromis.

Aucune comptabilisation d'intérêts n'est effectuée sur les contrats classés en encours douteux compromis.

Par ailleurs, GENEFIM n'a pas d'encours restructurés à des conditions hors marché.

Dépréciation et autres provisions :

- Les dépréciations sur titres de participation sont calculées par différence entre leur prix d'acquisition figurant au bilan et la valeur d'utilité à l'inventaire. Celle-ci est déterminée par un calcul d'actif net corrigé de l'entité détenue.
- Les créances dont le recouvrement, dans des délais raisonnables, apparaît incertain font l'objet de dépréciations pour pertes avérées couvrant l'ensemble des pertes prévisionnelles. Ces dépréciations pour créances douteuses sont déterminées dossier par dossier, en tenant compte de la valeur des garanties reçues.
- 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.

Opérations sur les instruments financiers à terme :

Les opérations de couverture, portant sur des instruments financiers à terme de taux, sont inscrites dans les comptes hors bilan pour la valeur nominale des contrats. Les charges et produits relatifs aux swaps utilisés à titre de couverture, affectés dès l'origine à un élément ou un ensemble homogène d'éléments identifiés, sont constatés dans les résultats de manière symétrique à la prise en compte des produits et des charges sur les éléments couverts.

Faits marquants de l'exercice :

Il n'y a pas eu d'événements postérieurs à la clôture pouvant impacter les comptes au 31 décembre 2025.

Notes sur le bilan :**A1. Créances sur les établissements de crédits :**

Ce poste est composé de :

- 147,642 MEUR de trésorerie disponible sur comptes bancaires.

- 14,149 MEUR de créances à recevoir de nos partenaires financiers sur les opérations en indivision.

A2. Immobilisations de crédit-bail :

Au 31.12.2025 les immobilisations brutes sont constituées par (Tableau en euros):

	Montant	Nombre d'opérations
Opérations de Crédit-Bail en location	4 683 887 921	609
Opérations de Crédit-Bail résiliées	0	0
Opérations de Crédit-Bail en cours de construction	227 437 706	32
Titres et avances SCI	0	0
Total	4 911 325 627	641

Valeurs brutes (tableau en euros) :

Solde au 01/01/2024	4 666 746 782
Investissements de l'exercice	445 577 271
Dossiers transférés en TNL	0
Cessions CBI de l'exercice	-200 998 426
Cessions Location Simple	0
Avances S.C.I. : nouveaux prêts - remboursements	0
Solde au 31/12/2025	4 911 325 627

Amortissements et dépréciations sur immobilisations de crédit-bail (tableau en euros) :

	Montant au 01/01/2025	Dotations	Reprises Vente	Virement de poste à poste	Montant au 31/12/2025
Opérations de crédit-bail en location					
Amortissement des immobilisations	1 452 188 134	289 404 723	-122 302 321	2 850 000	1 622 140 536
Provisions Spéciales	7 444 973	10 692 373	-1 371 898	-2 850 000	13 915 448
Provisions pour dépréciation	8 367 228	2 739 164	-5 653 581	0	5 452 811
Sous-total CB	1 468 000 335	302 836 260	-129 327 800	0	1 641 508 795
Opérations de crédit-bail résiliées					
Amortissement des immobilisations	718 859	0	-718 859	0	0
Provisions pour dépréciation	2 695 415	0	-2 695 415	0	0
Sous-total ITNL	3 414 274	0	-3 414 274	0	0
Total	1 471 414 609	302 836 260	-132 742 074	0	1 641 508 794

GENEFIM ne possède plus d'actif non loué depuis la cession de son immeuble TNL au cours de l'exercice.

A3. Créances rattachées :

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

Tableau des créances et concours douteux (tableau en euros) :

	Clients et encours douteux			Provisions	
	Stock au 01/01/2025	Variation 2025	Stock au 31/12/2025	Dépréciations au 31/12/2025	Taux couverture de
Prêt	0	0	0	0	0,00%
Crédit-bail					
Créances douteuses	159 623	835 788	995 411	2 664 597,00	267,69%
Créances douteuses compromises	0	0	0	0	0,00%
Créances douteuses Report COVID	6 478 350	-1 181 162	5 297 188	0	0,00%
Créances douteuses Moratoire	0	0	0	0	0,00%
Total	6 637 973	-345 374	6 292 599	2 664 597	

Tableau de variation des provisions pour dépréciations sur créances (tableau en euros) :

	Provision au 01/01/2025	Dotations 2025	Reprise sur dépréciations de l'exercice devenue sans objet	Créances irrecup	Virements Comptables	Solde au 31/12/2025
Credit-Bail						
Créances douteuses	4 975 096	2 477 435	4 787 934	0		2 664 597
Créances douteuses compromises	0	0		0		0
Créances douteuses Report COVID	0			0		0
Total CB	4 975 096	2 477 435	4 787 934	0	0	2 664 597
Total	4 975 096	2 477 435	4 787 934	0	0	2 664 597

A4. Immobilisations d'exploitation :

Ce poste est essentiellement composé des progiciels, totalement amortis à la clôture de l'exercice.

A5. Autres actifs :

Ce poste comprend essentiellement :

- La TVA en attente d'exigibilité pour 0,672 MEUR.
- Les créances d'impôts et taxes pour 6,562 MEUR, dont 6,347 MEUR d'acomptes d'impôt sur les sociétés.
- La rubrique « divers » pour 5,753 MEUR est principalement constituée de la quote-part d'impayés revenant aux partenaires financiers sur les contrats en indivision.

P1 et P2. Endettement :

Structure des capitaux empruntés (tableau en euros) :

	Moins d'un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts établissement de crédit	292 620 062	1 258 061 879	1 372 987 508	2 923 669 448
Emprunts clientèle	41 193 955	161 883 979	145 052 024	348 129 958
Total	333 814 016	1 419 945 857	1 518 039 533	3 271 799 406

Dettes envers des établissements de crédit :

Le financement de l'activité est souscrit auprès du groupe SOCIETE GENERALE, il représente 2 933,898 MEUR (principal 2 953,669 MEUR et courus 10,229 MEUR).

Ce poste comprend également les dettes envers les partenaires des opérations en syndication pour 14,217 MEUR. L'utilisation du découvert bancaire par GENEFIM est une souplesse devenue plus accessible car depuis le 1^{er} octobre 2015 GENEFIM n'est plus remettante du ratio de liquidité sur base solo. GENEFIM fait dorénavant partie d'un sous-groupe de liquidité SOCIETE GENERALE.

La masse des emprunts remboursés dans l'exercice s'élève à 313,053 MEUR.

Les emprunts souscrits dans l'exercice représentent 378,408 MEUR.

Le montant des intérêts courus non échus sur emprunts auprès des établissements de crédit s'élève à 10,229 MEUR à la clôture de l'exercice.

Comptes créditeurs de la clientèle :

Pour certaines opérations de crédit-bail, il est demandé au preneur de financer partiellement l'investissement. Ces avances-preneurs sont présentées en Comptes à terme et se montent à 348,129 MEUR contre 324,724 MEUR à fin 2024.

Les autres dettes envers la clientèle sont constituées par les soldes clients temporairement créditeurs pour 1,091 MEUR.

P2. Dettes représentées par un titre :

Ce poste est constitué par des titres de créances négociables d'une durée de 6 mois à l'origine.

P3. Autres passifs :

Ce poste est composé pour l'essentiel de :

- Dépôts de garantie sur opérations de crédit-bail pour 15,595 MEUR dont 15,201 MEUR reçus de BFCOI, filiale du groupe SOCIETE GENERALE ;

- TVA pour 14,206 MEUR, dont 6,300 MEUR au titre des factures émises non encore encaissées ; 7,095 MEUR de TVA à payer.
- Dettes d'impôts et taxes : 7,740 MEUR dont 5,690 MEUR au titre de l'impôt société de l'exercice dû en France et 1,090 MEUR d'impôt société dû en Espagne,
- Comptes fournisseurs d'immobilisations pour 12,094 MEUR.

P4. Comptes de régularisations :

Au sein des comptes de régularisation, les loyers de crédit-bail facturés d'avance représentent 2,743 MEUR.

Les autres charges à payer pour 8,057 MEUR concernent les charges qui se rattachent à l'exercice 2025 mais qui n'ont pas encore été appelées ou facturées telles que les services fournis par des sociétés du groupe, les impôts et taxes d'exploitation, les charges de l'immeuble d'exploitation et notamment :

- Les frais refacturés par SG pour 3,048 MEUR
- La commission de gestion SG Madrid 0,362 MEUR et divers honoraires de la succursale pour 0,279 MEUR
- Un solde à décaisser en Espagne pour 2,101 MEUR
- Les impôts et taxes CVAE et C3S pour 0,651 MEUR
- Les honoraires de commissariat aux comptes pour 0,252 MEUR

P5. Provisions pour risques et charges :

Le solde de provision pour risque clientèle sur loyers facturés avec floor a été intégralement repris au cours de l'exercice.

P6. Capital et réserves :

Tableau des capitaux propres (tableau en euros):

	Montant 2024	Augmentation	Diminution affectation	et	Montant 2025
Capital	72 779 344	0	0		72 779 344
Primes	21 718 083	0	0		21 718 083
Prime d'émission	21 718 083	0	0		21 718 083
Prime de fusion	0	0	0		0
Réserves	7 412 257	0	0		7 412 257
Réserve légale	7 412 257	0	0		7 412 257
Réserve spéciale des plus-values à long terme	0	0			0
Réserve Générale	0	0			0
Autres réserves	0	0	0		0
Report à nouveau	23 967	15 373	0		39 340
Résultat de l'exercice	29 536 494	19 692 444	-29 536 494		19 692 444
Total	131 470 146	19 707 817	-29 536 494		121 641 468

Le capital est composé de 4 548 709 actions de 16 EUROS.

Le résultat 2024 a été distribué conformément à la décision de l'AGO du 26 mai 2025.

Le résultat par action de l'exercice 2025 s'élève à 4,32 EUR.

Notes sur le hors bilan :

HB1 : les engagements de financement de crédit-bail donnés par GENEFIM, nets des décaissements déjà effectués, s'établissent à 189,319 MEUR en 2025, en diminution par rapport à l'année 2024 qui s'était clôturée à 202,476 MEUR.

HB2 : les engagements sur couvertures de taux sont souscrits auprès de SG et liés aux contrats de crédit-bail. Le notionnel couvert s'établit à 860,012 MEUR, versus 795,156 MEUR l'année précédente.

HB3 Une convention cadre de garantie financière intra-groupe a été signée le 07 juillet 2015 entre GENEFIM et SOCIETE GENERALE aux termes de laquelle, GENEFIM apporte certaines de ses créances de crédit-bail en garantie à SOCIETE GENERALE. La garantie apportée représente un montant de 472,929 MEUR au 31 décembre 2025.

HB4 : les accords reçus de SOCIETE GENERALE sur des refinancements à mettre en place se montent à 194,074 MEUR et les accords de financement reçus de la clientèle (avances preneurs) représentent 1,012 MEUR. Ces deux engagements se montaient respectivement à 171,042 MEUR et à 9,185 MEUR en 2024.

Notes sur le compte de résultat :**R1. Intérêts et produits assimilés :**

Les intérêts reçus des établissements de crédit sont principalement constitués par :

- Les intérêts sur les disponibilités bancaires pour 2,704 MEUR (dont 0,583 MEUR concernant le compte bancaire de la succursale en Espagne)
- Les produits reçus de SOCIETE GENERALE sur couvertures de taux pour 7,138 MEUR

R2. Intérêts et charges assimilées :

Ce poste est principalement constitué par :

- Les intérêts et assimilés versés à SOCIETE GENERALE pour 75 159 MEUR,
- Les intérêts versés à la clientèle pour 8,725 MEUR dont 7,985 MEUR sur avances preneurs.

R3. Produits des opérations de crédit-bail :

Les produits de crédit-bail enregistrent principalement :

- Les loyers et assimilés pour 405,437 MEUR.
- Autres produits pour 0,602 MEUR qui concernent des indemnités de levée d'option pour 0,164 MEUR et les intérêts de retard facturés au titre des échéances reportées dans le cadre de la crise sanitaire pour 0,337 MEUR.
- Les plus-values sur levées d'option de crédit-bail pour 0,851 MEUR.

R4. Charges sur opérations de crédit-bail :

Ce poste enregistre principalement les dotations aux amortissements pour 289,404 MEUR, complétées par les dotations aux provisions spéciales pour 10,688 MEUR, soit un total de 300,093 MEUR, en augmentation de 27,837 MEUR sur un an. Il enregistre également une moins-value de 2.587 MEUR réalisée au cours de l'exercice, lors de la cession de l'actif TNL situé en Espagne.

GENEFIM ayant opté pour le régime dérogatoire d'amortissement financier, le montant des dotations aux amortissements et provisions spéciales est égal à la composante « capital amorti » comprise dans le loyer facturé aux crédits-preneurs.

R5. Commissions (produits) :

Ce poste est composé de commissions acquises à mesure que les services sont fournis, ainsi que de commissions acquises lors de l'exécution d'un acte important et ponctuel, notamment lors du montage ou la réalisation d'opérations avec couvertures de taux.

Commissions acquises à mesure que les services sont fournis :

- Gestion de portefeuilles de crédit-bail pour le compte de sociétés tierces pour 0,360 MEUR

Commissions liées à des actes ponctuels enregistrées en totalité dans l'exercice pour 3,990 MEUR, dont :

- Structuration et syndication de certaines opérations de crédit-bail pour 2,092 MEUR
- Commissions ponctuelles pour 0,379 MEUR
- Placement auprès de SG d'opérations de couverture de taux pour 1,147 MEUR

R6. Commissions (charges) :

Ce poste enregistre la commission payée à SOCIETE GENERALE pour les services rendus par le réseau à GENEFIM.

R7. Produit net bancaire :

En 2025, le produit net bancaire s'établit à 32,751 MEUR contre 37,650 MEUR en 2024.

R8. Charges générales d'exploitation :

Les impôts et taxes concernent l'activité générale de GENEFIM et comprennent notamment :

- 0,524 MEUR au titre de la Contribution sociale de solidarité (C3S)
- 0,127 MEUR au titre de la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE)
- 0,846 MEUR de TVA non récupérable

Les rémunérations d'intermédiaires comprennent :

- 0,291 MEUR d'honoraires commissaires aux comptes pour GENEFIM et l'ensemble des filiales gérées. Les honoraires liés au contrôle légal des comptes de l'exercice 2025 représentent un montant de 0,252 MEUR réparti entre les cabinets PWC, KPMG et RSM pour, respectivement, 0,083 MEUR, 0,126 MEUR et 0,042 MEUR.

Services fournis par le groupe pour 12,073 MEUR. Sont regroupés sous cette rubrique :

- Les frais de fonctionnement SG, pour 11,910 MEUR dont 0,362 MEUR pour SG Madrid.
- Les frais de service titres pour 0,162 MEUR.

R9. Coût du risque :

Le coût du risque 2025 fait apparaître un résultat favorable de 8,107 MEUR, réparti de la façon suivante :

- Activité de crédit-bail :
 - Reprise nette de provisions pour dépréciation des immeubles pour 5,609 MEUR.
 - Reprise nette de provisions pour dépréciation des créances clients pour 2,312 MEUR

R10. Résultat avant impôt :

Il s'élève à 26,473 MEUR en 2025 contre 35,052 MEUR, l'exercice précédent.

R11. Impôt sur les sociétés :

GENEFIM est assujettie à l'impôt sur les sociétés en France et en Espagne pour l'activité de sa succursale.

Le régime fiscal de GENEFIM au regard de l'impôt sur les sociétés de contrats en France varie selon que les bénéfices sont retirés d'opérations de crédit-bail SICOMI, de crédit-bail fiscalisé ou de location simple.

Conformément aux instructions de l'administration fiscale, GENEFIM a ventilé entre les différents secteurs les profits qu'elle a réalisés, en affectant à ceux-ci les frais qui leur incombent et en répartissant les frais et charges communs entre profits imposables et profits exonérés.

La prise en compte des charges communes pour la détermination du bénéfice imposable est effectuée sur la base du rapport entre d'une part le montant des loyers du secteur concerné et, d'autre part le montant total des loyers de location simple, de crédit-bail et des revenus de gestion de portefeuille de crédit-bail immobilier pour le compte d'autres sociétés.

Les loyers de crédit-bail sont retenus, tant au numérateur qu'au dénominateur de ce rapport, après déduction des dotations aux amortissements et provisions spéciales.

L'imputation des frais financiers communs est effectuée selon le rapport existant entre la valeur nette comptable moyenne des immeubles situés dans le secteur taxable et celle des immeubles compris dans le secteur exonéré.

Pour l'exercice 2025, après application des principes exposés précédemment, le résultat fiscal est bénéficiaire. L'impôt dû en France se monte à 5,690 MEUR et à 1,090 MEUR au titre de l'impôt société dû en Espagne. Depuis 2020, la succursale de GENEFIM fait partie du Groupe Fiscal espagnol de la SOCIETE GENERALE.

R12. Résultat net :

Le résultat net de l'exercice s'établit à 19,692 MEUR contre 29,536 MEUR l'exercice précédent.

Informations diverses :

- **Transactions avec les parties liées :**

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

Postes concernant les entreprises liées (en KEUR) :

Postes concernés	Montants
Actif	
Comptes ordinaires	147 359
Comptes et prêts à terme	0
Produits rattachés	0
Sci	0
Passif	
Comptes ordinaires	157
Intérêts courus sur opérations à terme	10 229
Opérations à terme	2 923 669
Titres de créances négociables	5 000
Autres passifs	15 202
Comptes de régularisation	3 731
Hors-bilan	
Engagements de financement donnés de couverture sur taux	860 013
Engagements de garantie donnés	472 929
Engagements de financement reçus de couverture sur taux	860 013
Engagements de financement reçu	194 075

– **Événements postérieurs à la clôture :**

Aucun événement significatif susceptible de remettre en cause la situation au 31 décembre 2025 n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

– **Eléments financiers :**

A la clôture de l'exercice 2025, il n'existe aucune réserve latente de crédit-bail.

Les comptes de GENEFIM sont intégrés selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes du groupe SOCIETE GENERALE, dont le siège se situe à : 29 boulevard Haussmann 75009 PARIS.

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

IV.– Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 26 mai 2025

[...]

Deuxième résolution (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025). – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

- décide d'affecter le bénéfice net comptable de 19.692.444,28 euros, augmenté du report à nouveau antérieur créditeur de 39.340,12 euros, soit un bénéfice distribuable de 19.731.784,40 euros à affecter de la manière suivante :

Résultat de l'exercice	19 692 444,28 EUR
Report à nouveau antérieur	39 340,12 EUR
Affectation à la réserve légale (la réserve légale est bien dotée à la hauteur de 10% conformément à l'article L. 232-10 du Code de commerce)	0,00 EUR
Soit un bénéfice distribuable de	19 731 784,40 EUR
Affectation :	
A la réserve libre (ou aux autres réserves)	19 696 444,28 EUR
Versements de dividendes :	0,00 EUR
Au report à nouveau	39 340,12 EUR

- 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 :

Exercice	Dividendes distribués
2022	0,00 EUR
2023	17 876 426,37 EUR
2024	29 521 121,41 EUR

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

[...]

Sixième résolution (Pouvoirs pour les formalités). – L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, donne tous pouvoirs à la société MEDIALEX PARIS sise 4 place du 8 mai 1945, 92532 LEVALLOIS-PERRET, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de dépôt, de publicité ou autres qu'il appartiendra.

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

[...]

Extrait certifié conforme à l'original

La Directrice générale déléguée
Frédérique BEGNE

V. – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
(Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale
GENEFIM
29 Boulevard Haussmann
75009 PARIS

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 GENEFIM 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.

Fondement de l'opinion :

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

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

Indépendance : Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation : Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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 :

Se référer aux notes « Principes, règles et méthodes comptables », « A2–Immobilisations de crédit-bail » et « A3–Créances rattachées » de l'annexe aux comptes annuels

Risque identifié	Réponse du collège des Commissaires aux comptes face à ce risque
Dans le cadre de ses activités de crédit-bail, Généfim 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. Les créances douteuses sur opérations de crédit-bail et de location simple s'élèvent à 6,3 M€ au titre de l'exercice 2025. Ces créances font l'objet de dépréciations à hauteur de 2,7 M€. 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. 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. Au 31 décembre 2025, les provisions pour dépréciation des immobilisations louées s'élèvent à 5 millions d'euros. 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.	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 Généfim, en particulier ceux liés à : – la classification des expositions en créances douteuses, – l'identification des indicateurs de dépréciation (tels que l'existence d'impayés et/ou l'existence d'une procédure de recouvrement juridique ou encadré), – la détermination des dépréciations pour créances douteuses et des actifs immobilisés, tenant compte de la valorisation des immeubles et des éventuelles garanties disponibles, – la méthodologie de valorisation utilisée par les experts internes et externes ainsi que le périmètre d'actifs faisant l'objet de ces expertises. – la mise à jour régulière des expertises immobilières sous-tendant l'évaluation du niveau de provisionnement 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 : – prendre connaissance des dernières informations disponibles sur la situation des contreparties douteuses, – 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...), – vérifier le correct enregistrement en comptabilité des provisions pour dépréciations estimées. Enfin, nous avons examiné le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du 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 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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur 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 GENEFIM par votre assemblée générale du 9 juillet 2024 pour les cabinets PricewaterhouseCoopers Audit et KPMG.

Au 31 décembre 2025, les cabinets PricewaterhouseCoopers Audit et KPMG SA étaient dans leurs deuxième année de mission.

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.

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

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

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 au conseil d'administration 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 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 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 des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 11 mai 2026

Les commissaires aux comptes :

PricewaterhouseCoopers Audit
Ridha Ben Chamek

KPMG SA
Nicolas DE LUZE

VI. – Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale de la société
GENEFIM
29 Boulevard Haussmann
75009 PARIS

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale :

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'assemblée générale :

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé. – En application de l'article R.225-38 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

– Avenant à la convention de gestion entre SOGEBAIL et GENEFIM (venue aux droits de la société SOCOGEFI en 2012) du 26 décembre 1968 et ses avenants des 5 décembre 1969, 20 décembre 1973, 1^{er} juin 1987, ainsi que par l'accord dérogatoire du 9 juin 2006 (avenant n°4), modifié par avenant du

9 septembre 2009 (avenant n°5) et par avenant en 2015 (avenant n°6) et du 9 décembre 2021 modifiant le mode de calcul de la commission versée par SOGEBAIL à GENEFIM avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021.

Les commissions de gestion perçue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se sont élevées à 360.686,88 euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 11 mai 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG SA

Ridha Ben Chamek

Nicolas DE LUZE

VII. – Rapport du conseil d'administration

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