

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

SUD-OUEST BAIL

Société anonyme au capital de 5 000 040 €
Siège social : 7 Promenade Germaine Sablon – 75013 Paris
401 403 142 RCS Paris

Comptes annuels au 31 décembre 2025

Approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 mai 2026

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 BATI LEASE 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.

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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2 - Changement de réglementation comptable de l'annexe qui expose le changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement n° 2023-03 de l'Autorité des Normes Comptables.

Justification des appréciations

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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**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.

Paris-La Défense, le 6 mai 2026

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

Marjorie BLANCLOURME

Bilan et hors bilan

ACTIF

<i>En K euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Caisses, banques centrales		-	-
Effets publics et valeurs assimilées		-	-
Créances sur les établissements de crédit	1.E	2 047	1 996
Opérations avec la clientèle	1.A	-	-
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-
Actions et autres titres à revenu variable		-	-
Participations et autres titres détenus à long terme		-	-
Parts dans les entreprises liées		-	-
Opérations de crédit-bail et de location simple	1.C/1.D/1.E	45 896	59 087
Immobilisations incorporelles		-	-
Immobilisations corporelles		-	-
Autres actifs	1.F	2 969	247
Comptes de régularisation	1.G	298	379
TOTAL DE L'ACTIF		51 210	61 709

Hors bilan

<i>En K euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Engagements Donnés			
Engagements de financement	2.B	4 555	4 340
Engagements sur instruments financier a terme	2.A	14 924	14 567
Engagements de garantie	2.C	-	-
Engagements sur titres			

PASSIF

<i>En K euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Banques centrales			
Dettes envers les établissements de crédit	1.H	38 214	43 638
Opérations avec la clientèle		-	-
Dettes représentées par un titre		-	-
Autres passifs	1.J	6 799	10 825
Comptes de régularisation	1.K	681	884
Provisions	1.I	-	-
Dettes subordonnées		-	-
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)		-	-
Capitaux propres hors FRBG			
Capital souscrit	1.L	5 000	5 000
Réserves	1.L	276	219
Ecart de réévaluation	1.L	-	-
Provisions réglementées et subventions d'investissement	1.L	-	-
Report à nouveau	1.L	8	8
Résultat de l'exercice (+/-)	1.L	232	1 135
TOTAL DU PASSIF		51 210	61 709

Hors bilan

<i>En K euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2025
Engagements reçus			
Engagements de financement	2.B	-	-
Engagements de garantie	2.C	37 609	45 806
Engagements sur titres			

Compte de résultat

Compte de résultat			
En K euros	NOTES	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Intérêts et produits assimilés	3.A	327	577
Intérêts et charges assimilés	3.A	- 1 421	- 2 067
Produits sur opérations de crédit bail et de location simple	3.B / 3.C	16 203	21 365
Charges sur opérations de crédit bail et de location simple	3.B / 3.C	- 14 430	- 17 858
Revenus des titres à revenu variable		-	-
Commissions (produits)	3.D	111	142
Commissions (charges)	3.D	- 41	- 191
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		-	-
Gains ou pertes sur opérations de placement et assimilés			
Autres produits d'exploitation bancaire	3.E	- 43	50
Autres charges d'exploitation bancaire	3.E	-	-
PRODUIT NET BANCAIRE		706	2 018
Charges générales d'exploitation	3.F	- 393	- 507
Dotations aux amortissements et aux dépréciations sur immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		313	1 511
Coût du risque		-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION		313	1 511
Gains ou Pertes sur actifs immobilisés		-	-
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		313	1 511
Résultat exceptionnel		-	-
Impôt sur les bénéfices	3.G	- 80	- 375
Dotations / reprise de FRBG et provisions réglementées		-	-
RESULTAT NET		232	1 135

NOTE ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS Exercice 2025

I – Cadre général

a) Cadre juridique et financier

SUD OUEST BAIL est une société de financement spécialisée dans le crédit-bail immobilier dont le statut et le fonctionnement sont définis par l'article L. 313-7 du code monétaire et financier.

b) Faits caractéristiques de l'exercice

Aucun fait significatif n'est intervenu sur l'exercice.

c) Événements postérieurs à la clôture

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

II – Principes et méthodes comptables

NOTE 1 – PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES APPLIQUEES

Les comptes individuels annuels de SUD OUEST BAIL sont établis et présentés conformément aux règles définies par BPCE dans le respect du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables.

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

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

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

NOTE 2 – CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

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

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

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

NOTE 3 – METHODES D'EVALUATION

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Opérations de crédit-bail

Crédit-bail et opérations assimilées

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

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

Crédit bail " en cours "

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

Crédit-bail " en service "

SUD OUEST BAIL a opté pour l'amortissement financier des biens loués en crédit bail.

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

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

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

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

Réserve latente

Néant

Dépréciation d'actifs en crédit-bail

Lorsqu'il existe un risque probable ou certain que l'actif, objet du contrat, demeure à terme la propriété de SUD OUEST BAIL (option non levée) et présente une valeur comptable supérieure à sa valeur estimée de marché, la moins-value latente correspondante est provisionnée.

Toute résiliation ou résolution de contrat entraîne un examen de la valeur bilancielle et de la valeur vénale du bien, l'écart éventuel constaté pouvant conduire à une dépréciation de la valeur de l'actif.

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

b) Opérations de location simple

Amortissements

Les immeubles sont amortis linéairement sur une durée d'amortissement de 20 ans.

Dépréciation des immeubles de location simple

Le patrimoine est évalué sur la base d'expertises diligentées à la demande de la Direction de SUD OUEST BAIL.

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

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

c) Crédit bail « temporairement non loués »

Il s'agit de la rubrique sous laquelle sont reclassés les immeubles dont le contrat a été résilié. A compter de la date de résiliation, les constructions sont amorties selon les règles de droit commun, c'est-à-dire amortissement linéaire sur la durée probable d'utilisation résiduelle. Ces immeubles trouvent une nouvelle destination, soit lors d'une cession, soit par la signature d'un bail commercial, soit par la signature d'un nouveau contrat de crédit bail immobilier.

Dépréciation sur ITNL (immobilisations issues de contrats résiliés)

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

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

d) Clients et compte rattachés

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

▪ Créances douteuses

L'identification en encours douteux est effectuée conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables.

Les sommes restées impayées en crédit bail sont reclassées systématiquement en créances douteuses, au plus tard à l'issue d'un délai de 3 mois (9 mois pour les collectivités locales), conformément aux normes du Groupe.

Les sommes restées impayées en gestion locative sont reclassées systématiquement en créances douteuses, au plus tard à l'issue d'un délai de 6 mois.

Un encours douteux compromis est un encours douteux dont les perspectives de recouvrement sont fortement dégradées et pour lequel un passage en perte à terme est envisagé. Les créances échues de leur terme, les contrats de crédit-bail résiliés, sont présumés devoir être inscrits en douteux compromis. L'existence de garanties couvrant la quasi-totalité des risques et les conditions d'évolution de la créance douteuse doivent être prises en considération pour qualifier un encours douteux de compromis et pour quantifier la dépréciation. Un an après sa classification en encours douteux, un encours douteux est présumé être compromis.

▪ Dépréciation des créances

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

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

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

e) Subventions

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

Traitement comptable :

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

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

f) Opérations avec les établissements de crédit et la clientèle

Créances avec les établissements de crédit

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

Créances avec la clientèle

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

Créances douteuses

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

Les créances douteuses sont déterminées conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables. En particulier, sont reclassés systématiquement en créances douteuses au plus tard à l'issue d'un délai de trois mois, les crédits présentant des retards de règlement.

Dépréciation

Les créances dont le recouvrement est incertain font l'objet de dépréciations, appréciées dossier par dossier et inscrites en déduction de l'actif, destinées à couvrir le risque de perte. Les dépréciations sont calculées créance par créance en tenant compte de la valeur actuelle des garanties reçues.

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

Dettes envers les établissements de crédit

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

Les opérations de crédit-bail et de prêts sont refinancées selon une approche de gestion globale du risque de taux.

g) Participation et parts dans les entreprises liées

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

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

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

h) Provisions pour risques et charges

Ce poste recouvre les provisions destinées à couvrir des risques et des charges directement liés ou non liés à des opérations bancaires au sens de l'article L. 311-1 du Code monétaire et financier et des opérations connexes définies à l'article L. 311-2 de ce même code, nettement précisées quant à leur objet, et dont le montant ou l'échéance ne peuvent être fixés de façon précise.

A moins d'être couverte par un texte spécifique, la constitution de telles provisions est subordonnée à l'existence d'une obligation envers un tiers à la clôture et à l'absence de contrepartie équivalente attendue de ce tiers, conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03.

i) Instruments financiers à terme

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

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

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

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

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

Opérations fermes : Swaps

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

Opérations conditionnelles : Caps, Floors, Collars

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

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

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

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

j) Engagements hors bilan

Engagements de garantie reçus

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

Engagements de financement reçus

Ces engagements correspondent aux lignes de crédit confirmé accordées par BPCE.

Engagements donnés

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

k) Intérêts et charges assimilés

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

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

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

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

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

l) Produits sur opérations de crédit bail et de location

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

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

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

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

n) Revenus des titres

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

o) Charges générales d'exploitation

Il s'agit principalement :

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

p) Coût du risque

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

q) Impôts sur les sociétés

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

r) Intégration fiscale

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

III – Informations sur les postes du bilan, du hors bilan et du compte de résultat

1 Notes sur le bilan

1.A Crédit à la clientèle

En K euros	Durée restant à courir				Non ventilées	31/12/2025 TOTAL	31/12/2024 TOTAL
	-3 mois	+3 m -1 an	+1 an -5 ans	+5 ans			
Autres crédits à la clientèle	-	-	-	-	-	-	-
Créances rattachées							
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-

1.B Encours financier

En K euros	Durée restant à courir				31/12/2025 TOTAL	31/12/2024 TOTAL
	-3 mois	+3 m -1 an	+1 an -5 ans	+5 ans		
Crédit bail, encours financiers	2 410	5 712	19 496	15 948	43 566	53 654
TOTAL	2 410	5 712	19 496	15 948	43 566	53 654

1.C Encours comptable

En K euros	IMMOBILISATIONS						
Crédit Bail/Location Simple	Valeur brute comptable 01/01/2025	Mouvements de l'exercice 2025					Valeur brute comptable 31/12/2025
		Augmentations			Diminutions		
		Fusion	Acquisitions	Transferts	Cessions	Transferts	
En service	182 992		-	-	- 36 570	-	146 422
En cours	-		1 485	-	-	-	1 485
ITNL	2 472		-	-	- 1 650	-	822
Total Crédit Bail	185 464	-	1 485	-	- 38 220	-	148 729
Location simple	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	185 464	-	1 485	-	- 38 220	-	148 729

En K euros	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS						
	Amortis. au 01/01/2025	Mouvements de l'exercice 2025				Amortis. au 31/12/2025	Immo. nettes 31/12/2025
		Etalement Commission	Dotations	Reprises Cessions	Transferts		
En service	- 129 337	-	- 9 390	34 386	-	- 104 341	42 081
En cours		-	-	-	-		1 485
ITNL	- 1 328	-	- 85	784	-	- 629	193
TIE							
Total Crédit Bail	- 130 665	-	- 9 475	35 170	-	- 104 970	43 759
Location simple	- 1	-	-	1	-	-	-
TOTAL	- 130 666	-	- 9 475	35 171	-	- 104 970	43 759

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

En K euros	Valeur brute		Provisions				Total PROVISION 31/12/2025	Net 31/12/2025
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	Dotations	Reprises	Virement / Perte		
CREDIT BAIL :								
Créances douteuses								
. Sur loyers et accessoires	2 915	776	1 363	4	- 1 350	-	17	759
. Sur indemnité de résiliation	4 465	-	4 465	-	- 4 465	-	-	-
Créances rattachées	2 736	1 378	-	-	-	-	-	1 378
s/total	10 116	2 154	5 828	4	- 5 815	-	17	2 137
LOCATION SIMPLE :								
Créances douteuses								
. Sur loyers et accessoires	-	-	-	-	-	-	-	-
. Sur indemnité de résiliation	-	-	-	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-	-	-	-
s/total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10 116	2 154	5 828	4	- 5 815	-	17	2 137

1.E Tableaux de classement des créances, provisions

En K euros	Créances (encours financier)				
	Saines	Douteuses	Douteuses compromises	Non ventilées	Total 31/12/2025
Créances sur éta de crédit	2 047				2 047
Créances sur la clientèle	1 377	-			1 377
Créances sur autres débiteurs divers					-
CREDIT BAIL et ITNL :					
Créances sur crédit-bail immobilier	147 908	564	212		148 684
Immobilisations temporairement non louées	822				822
Amortissements en CB immob	- 104 970	-			- 104 970
Prov./créances dout. CB immob		- 3	- 14		- 17
Prov dépr. Donnés en CB immob					
s/total	47 184	561	198		47 943
LOCATION SIMPLE :					
Créances sur location simple	-	-	-		-
Amortissements en LS	-	-			-
Prov./créances dout. Location simple					-
Prov dépr. Donnés en LS				-	-
s/total	-	-	-	-	-
TOTAL	47 184	561	198	-	47 943

1.F Autres actifs

En K euros	31/12/2025	31/12/2024
Créances fiscales	385	139
Dépôt et cautionnements versés	18	18
Subventions à recevoir	27	27
Débiteurs divers	2 539	63
Fonds de garantie des dépôts		
TOTAL	2 969	247

1.G Comptes de régularisation (actif)

En K euros	31/12/2025	31/12/2024
Charges payées d'avance - intérêts sur emprunts	12	19
Charges constatées d'avance - Commission de garantie	44	48
Charges constatées d'avance - CBI	242	312
TOTAL	298	379

1.H Dettes sur les établissements de crédit

En K euros	Durée restant à courir				TOTAL	TOTAL
	- 3 mois	+ 3 mois- 1 an	+ 1 an - 5 ans	+ 5 ans	31/12/2025	31/12/2024
Comptes ordinaires	-					
Partenaires créditeurs	706				706	1 753
Comptes et emprunts à terme :						
Groupe	2 172	6 390	22 245	6 616	37 423	41 784
Hors Groupe						
Créances rattachées :	85				85	101
TOTAL	2 963	6 390	22 245	6 616	38 214	43 638

1.I Provisions pour risques et charges

En K euros	Montant 31/12/2024	Fusion	Dotations	Reprises	Montant 31/12/2025
Provisions pour risques et charges					
TOTAL					

1.J Autres passifs

En K euros	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie	-	-
Avances-preneurs	1 558	3 117
Fournisseurs à payer	1 503	1 571
Etat et autres collectivités publiques	1 169	2 102
Subventions d'investissement	972	1 224
Autres créditeurs divers	1 597	2 811
TOTAL	6 799	10 825

1.K Comptes de régularisation (passif)

En K euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits constatés d'avance	-	-
Loyers courus	594	796
Charges à payer	87	88
Divers comptes de régularisation	-	-
TOTAL	681	884

1.L Capitaux propres

En K euros	Montant au 01/01/2025	Résultat	Affectation résultat	Dividendes	Montant au 31/12/2025
Capital	5 000		-		5 000
Réserve légale	219		57		276
Autres réserves					
Report à nouveau	8		-		8
Dividendes			1 078	- 1 078	
Résultat	1 135	232	- 1 135		232
Prime de fusion					
TOTAL	6 362	232	-	- 1 078	5 516

2 Notes sur le hors-bilan

2.A Opérations sur instruments financiers à terme

	HB Notionnel	IAS Juste valeur	HB Notionnel
En K euros	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024
Swap	14 924	1 001	14 567
Cap			
Collar			
TOTAL	14 924	1 001	14 567

Durée résiduelle des engagements sur instruments financiers à terme

En K euros	- 3 mois	+ 3 mois- 1 an	+ 1 an - 5 ans	+ 5 ans	TOTAL 31/12/2025
Swap	488	1 007	6 171	7 258	14 924
Cap					
Collar					
TOTAL	488	1 007	6 171	7 258	14 924

2.B Engagement de financement

En K euros	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financement donnés		
En faveur des établissements de crédit		
En faveur de la clientèle	4 555	4 340
Autres engagements		
TOTAL DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT DONNES	4 555	4 340
Engagements de financement reçus		
D'établissements de crédit	-	-
De la clientèle		
TOTAL DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT RECUS	-	-

2.C Engagement de garantie

En K euros	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de garantie donnés		
Autres garanties	-	-
D'ordre de la clientèle		
TOTAL DES ENGAGEMENTS DE GARANTIE DONNES	-	-
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	37 609	45 806
TOTAL DES ENGAGEMENTS DE GARANTIE RECUS	37 609	45 806

2.D Autres engagements

Néant

3 Notes sur le compte de résultat

3.A Intérêts charges et produits assimilés

Produits

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Intérêts sur comptes créditeurs		
Autres produits divers d'intérêts		
Intérêts sur opérations avec la clientèle	1	1
Produit d'intérêts sur instruments de taux	326	576
Total	327	577

Charges

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Intérêts débiteurs du compte courant		
Intérêts des emprunts	1 114	1 731
Intérêts sur opérations avec la clientèle	182	204
Intérêts sur engagements de garantie reçus		
Charges sur instruments de taux	125	132
Total	1421	2067

3.B Opérations de crédit bail

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Loyers	11 075	14 563
Reprises dépréciations s/encours financiers et ITNL	2 288	3 258
Reprise de provisions spéciales (art 57 & 39)		
Refacturations de charges	1 853	2 025
Plus-values de cession d'immobilisations	38	413
Solde net des dotations aux provisions sur créances	1 345	-
Pertes sur créances irrécouvrables	- 5 803	-
Produits de garants	762	
Indemnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	-	-
Provisions sur indemnités de résiliation	-	-
Provisions sur indemnités d'occupation	-	-
Reprise de provisions Indemnités de résiliation	4 465	-
Autres produits	180	1 106
Reprises sur prov. pour risques et charges CB	-	-
Total	16 203	21 365

Charges

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Dotations aux amortissements	9 475	12 430
Dotations aux provisions sur immobilisations	-	-
Charges refacturables	1 802	1 997
Moins-values de cession d'immobilisations	2 275	3 218
Autres charges	878	213
Total	14 430	17 858

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

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Loyers	-	-
Reprises dépréciation s/immeubles	-	-
Net des dot. & des rep.s/ dépr.des créances	-	-
Pertes s/ créances irrécouvrables	-	-
Reprises provisions	-	-
Plus-values de cession	-	-
Autres produits	-	-
Total	-	-

Charges

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Dotations aux amortissements	-	-
Moins-values de cession sur immobilisations	-	-
Autres charges	-	-
Total	-	-

3.D Commissions**Produits**

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Frais de dossiers		
Commissions de gestion	111	142
Total	111	142

Charges

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Commissions sur opérations bancaires		
Commissions sur engagement de financement		
Autres commissions	41	191
Total	41	191

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

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Autres produits accessoires	-43	50
Total	-43	50

Charges

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Autres charges d'exploitation bancaire	-	-
Total	-	-

3.F Charges générales d'exploitation

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Impôts et taxes	1	19
Services extérieurs fournis par les sociétés du Groupe	384	495
Autres services extérieurs	8	- 7
Dotations aux Provisions pour Risques et Charges	-	-
Total	393	507

3.G Impôt sur les bénéfices

En K euros	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Impôt au taux normal	80	375
Impôt redressement fiscal		
Impôt contribution exceptionnelle		
Total	80	375

IV – Autres informations

a) Consolidation

Les comptes individuels de SUD OUEST BAIL sont intégrés depuis le 1^{er} avril 2019 dans les comptes consolidés de BPCE SA domiciliée au 7, promenade Germaine Sablon 75013 Paris.

b) Rémunération des organes d'administration et de direction

Rémunération des membres du Conseil d'Administration

Néant

Rémunération de la Direction

Néant.

c) Honoraires des Commissaires aux comptes

Honoraires des commissaires aux comptes

Montants en milliers d'euros	DELOITTE	
	Montant	
	2025	2024
Audit		
Commissariat aux comptes, examen des comptes	12	13
Autres diligences et prestations directement liés à la mission du commissaire aux comptes (SACC 1)		
TOTAL	12	13

Affectation du résultat

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, suivant la proposition du conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2025 d'un montant de 232 219,32 euros augmenté du report à nouveau créditeur de l'exercice précédent soit 7 575,71 euros, soit au total une somme de 239 795,03 euros, de la façon suivante :

- Réserve légale	11 610,97 euros
- Dividende (soit 0,69 € par action)	225 492,00 euros
- Report à nouveau	2 692,06 euros

Le dividende sera mis en paiement à compter de la présente assemblée.

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

EXERCICE	DIVIDENDE NET	MONTANT GLOBAL DU DIVIDENDE DISTRIBUE
2022	0,82 € par action (*)	267 976,00 €
2023	1,05 € par action (*)	343 140,00 €
2024	3,30 € par action (*)	1 078 440,00 €

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

Rapport de gestion

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