

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

HSBC Real Estate Leasing (France)
Société Anonyme au capital de 38.255.112,72 €
Siège Social : 38 avenue Kléber – 75116 Paris
420 933 665 RCS Paris

Exercice social du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2025

Comptes annuels approuvés par l'Assemblée générale mixte du 28 mai 2026

I - Bilan
(en euros)

actif	au 31.12.2025			31.12.2024
	Montant brut	Amorti. provis	Montant net	
Créances sur les établissements de crédit	1 344 152,62	0,00	1 344 152,62	1 840 474,18
à vue	1 344 152,62	0,00	1 344 152,62	1 840 474,18
Prêts	0,00		0,00	0,00
Créances sur la clientèle	0,00		0,00	0,00
Titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations Crédit-Bail et Location Simple	885 888 344,18	430 345 433,52	455 542 910,66	522 706 352,23
Immobilisations Crédit-Bail	<u>885 888 344,18</u>	<u>430 345 433,52</u>	<u>455 542 910,66</u>	<u>522 706 352,23</u>
Crédit-Bail Immobilier	880 131 933,10	430 107 520,40	450 024 412,70	516 985 055,59
Immobilisation CBI en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances Douteuses	5 756 411,08	237 913,12	5 518 497,96	5 721 296,64
Immobilisations Immeubles TNL	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	0,00
Immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations Location Simple	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances Douteuses	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations	368 317,02	355 817,02	12 500,00	2 333,33
Immobilisations incorporelles	340 584,97	328 084,97	12 500,00	2 333,33
Immobilisations corporelles	27 732,05	27 732,05	0,00	0,00
Autres Actifs	8 590 644,57	0,00	8 590 644,57	9 429 882,23
Comptes de régularisation	188 947,46	0,00	188 947,46	391 643,26
Total de l'actif	896 380 405,85	430 701 250,54	465 679 155,31	534 370 685,23

Passif	31.12.2025	31.12.2024
Dettes envers les établissements de crédit	318 490 438,73	393 925 434,86
à terme	318 490 438,73	393 925 434,86
à vue	0,00	0,00
Autres Passif	30 689 693,81	29 916 291,20
Comptes de régularisation	3 986 984,37	1 634 555,40
Provisions pour risques et charges	8 343 849,00	7 763 190,33
Subventions d'investissement	18 971,47	24 529,01
Capitaux Propres	104 149 217,93	101 106 684,43
Capital souscrit	38 255 112,72	38 255 112,72
Report à nouveau	58 535 993,07	56 555 405,20
Réserves Légales	3 825 511,27	3 825 511,27
Ecart de réévaluation	0,00	0,00
Réserves Indisponibles	980,34	980,34
Prime de Fusion	489 087,03	489 087,03
Résultat à affecter	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	3 042 533,50	1 980 587,87
Total du passif	465 679 155,31	534 370 685,23

Hors - Bilan	31.12.2025	31.12.2024
1° Engagements donnés		
Engagements de financement en faveur de la clientèle	0,00	0,00
Engagements donnés aux Etablissements de Crédit	0,00	0,00
Engagements sur titres	0,00	0,00
2° Engagements reçus		
Engagements de financement	200 000 000,00	200 000 000,00
Engagements de garantie	0,00	0,00
Engagements sur titres	0,00	0,00
3° Engagements réciproques		
Engagements sur instruments financiers	639 292 719,00	672 316 560,00

II – Compte de résultat

	31.12.2025	31.12.2024
- Intérêts et produits assimilés	1 919 065,00	5 187 797,37
Opérations avec les établissements de crédit	<u>1 919 065,00</u>	<u>5 187 797,37</u>
. Intérêts sur instruments financiers	1 738 647,69	4 826 191,87
. Autres intérêts	180 417,31	361 605,50
- Intérêts et charges assimilées	-8 741 015,06	-16 378 021,90
Opérations avec les établissements de crédit	<u>-8 741 015,06</u>	<u>-16 378 021,90</u>
. Intérêts sur emprunts divers	-8 436 848,39	-16 117 049,68
. Intérêts sur instruments financiers	0,00	0,00
. Intérêts sur comptes	-304 166,67	-260 972,22
- Produits sur opérations de Crédit-Bail et assimilées	91 882 046,63	96 620 321,57
. Loyers	60 327 163,44	69 806 435,45
. Pré-loyers	0,00	0,00
. Produits refacturés	10 307 721,27	11 264 584,51
. Produits sur LOA	15 754 405,18	9 738 119,76
. Autres Produits	5 492 756,74	5 811 181,85
- Charges sur opérations de Crédit-Bail et assimilées	-78 358 410,89	-77 710 158,39
Dotations aux amort et provisions sur immobilisations louées en crédit-bail	-51 514 324,61	-55 764 079,73
Dotations aux amort et provisions sur immobilisations Location simple et TNL	0,00	0,00
Charges refacturables	-10 307 721,27	-11 264 584,51
Intérêts sur avance preneur	-633 377,72	-914 647,90
VNC immobilisations sorties LOA	-15 446 317,73	-9 690 381,49
Autres Charges	-456 669,56	-76 464,76
- Commissions (produits)	123 982,62	75 150,62
- Commissions (charges)	0	0
Produit net bancaire	6 825 668,30	7 795 089,27
- Charges générales d'exploitation	-1 167 792,68	-1 207 048,07
Charges d'exploitation	-1 167 792,68	-1 207 048,07
- Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations	-2 333,33	-2 333,33
Dotations aux amortissements sur immo.incorporelles et corporelles	-2 333,33	-2 333,33
- Solde des corrections de valeurs	0,00	0,00
Soldes des corrections de valeurs	0,00	0,00
Résultat brut d'exploitation	5 655 542,29	6 585 707,87
- Cout du risque	-810 145,79	-2 445 000,00
Résultat d'exploitation	4 845 396,50	4 140 707,87
- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	0,00	0,00
Résultat courant avant impôt	4 845 396,50	4 140 707,87
- Résultat exceptionnel	0,00	0,00
- Impôt sur les bénéfices	-1 802 863,00	-2 160 120,00
- Dotations / reprises de FRBG et prov.réglémentées	0	0
Résultat net de l' exercice	3 042 533,50	1 980 587,87

III – Affectation du résultat
(Exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, ayant constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 font ressortir un bénéfice net comptable de 3 042 533,50 euros, approuve la proposition d'affectation de ce bénéfice faite par le Conseil d'Administration et décide d'affecter ce bénéfice de la manière suivante :

Le bénéfice de l'exercice arrêté à	3 042 533,50€
augmenté du report à nouveau	58 535 993,07€
Soit au total	<u>61 578 526,57€</u>
Sera réparti de la manière suivante :	
Report à nouveau	61 578 526,57€

L'assemblée générale prend acte qu'au titre des trois derniers exercices les dividendes suivants ont été versés, par action :

Exercice clos le 31 décembre	2022	2023	2024
Dividendes versés	2,51 €	/	/

Les montants des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices sont éligibles à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

IV - Annexe aux comptes annuels
(Exercice 2025)**1 – Cadre juridique et réglementaire**

HSBC Real Estate Leasing (France) a été agréée le 29 décembre 1999 en qualité de société financière en vue de réaliser des opérations de crédit-bail immobilier. Le statut de société financière lui a été accordé en vertu de la loi bancaire du 24 Janvier 1984.

En application des dispositions prévues à l'article 34 de l'ordonnance n°2013-544 du 27 juin 2013, la Société a demandé -et obtenu le 6 octobre 2014- le retrait de son agrément en tant qu'établissement de crédit pour devenir une société de financement.

2 – Faits significatifs de l'exercice**2-1 Activité de l'exercice**

Aucune production d'immeuble n'a été signée en 2025.

En termes d'immeubles en exploitation, ils sont au nombre de 137 et s'élèvent en valeur brute à 880 132 k€ à la clôture de l'exercice contre 945 867 k€ (149 immeubles) au 31 décembre 2024. Aucune mise en loyers n'a été constatée en 2025.

Au cours de l'exercice 2025, 12 immeubles sont sortis générant une marge bénéficiaire de 308 k€. A la clôture de l'exercice, nous ne détenons aucun immeuble en construction.

Le chiffre d'affaires des opérations de crédit-bail est 75 875 k€ de contre 86 936 k€ en 2024. Le résultat avant impôt, s'établit à 4 845 k€ contre 4 120 k€ au 31 décembre 2024. Le résultat net est bénéficiaire de 3 043 k€ contre 1 981 k€ l'an passé.

2- 2 Evénements affectant le hors bilan**Couverture du Risque de Taux**

HSBC Real Estate Leasing (France) souscrit auprès d'HSBC Continental Europe des swaps destinés à couvrir le risque de taux sur le portefeuille de crédit-bail à taux fixe.

Au cours de l'exercice 2025, la Société a souscrit 5 swaps d'une valeur de 41 000 k€.

32 swaps d'un montant total de 60 000 k€ sont arrivés à échéance sur l'exercice 2025.

Le montant nominal total des swaps s'élève à 639 293 k€ au 31 décembre 2025. La couverture nette assurée par notre portefeuille de swaps est de 167 296 k€.

Convention d'ouverture de crédit

En date du 5/12/2019, une convention d'ouverture de crédit a été conclue entre HSBC Continental Europe et HSBC Real Estate Leasing (France), puis modifiée par un avenant en date du 27/12/2019.

Cette convention prenant fin le 31/12/2024, un avenant 2 a été signé le 20/02/2024, afin de modifier le montant, proroger sa durée et modifier les conditions financières. L'objet de cette ouverture de crédit est destiné à assurer le financement des activités courantes de la Société.

Le montant maximal de l'ouverture de crédit est passé d'un montant de 250 000 k€ à 200 000 k€ et la convention prendra fin le 01/12/2027.

3 – Evénements significatifs postérieurs à la clôture

Le conflit qui a débuté au Moyen Orient le 28 février 2026 n'a pas eu d'impact à date sur HSBC REAL ESTATE LEASING (France).

Aucun autre fait significatif n'a été constaté depuis la date de clôture de l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

4 – Notes sur les principes comptables et les méthodes d'évaluation**4-1 Fiscalité**

HSBC Real Estate Leasing (France) exerce son activité dans le cadre de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 qui soumet à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions de droit commun, les opérations de crédit-bail conclues à partir du 1^{er} janvier 1996.

Dans le cadre de l'article 29 de la loi de finances rectificative pour 1999 (instruction DGI n° 4 A - 6 - 00 du 5 juillet 2000), HSBC Real Estate Leasing (France) a opté pour l'amortissement financier des immeubles donnés en location. Cette option a été exercée le 28 décembre 2000.

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

En 2007, HSBC Real Estate Leasing (France) a absorbé la société Sofimurs qui amortissait ses immeubles donnés en location selon le régime de droit commun. Les immeubles apportés par Sofimurs lors de la fusion et mis en loyer avant le 1^{er} janvier 2007 – date d'effet de la fusion- conservent leur régime d'amortissement initial. Le régime de l'amortissement financier pour Sofimurs est valable à partir du 1^{er} janvier 2007.

4-2 Principes et méthodes d'évaluation

La date de clôture est fixée au 31 décembre de chaque année.

Les comptes annuels et leurs annexes sont établis et présentés conformément au règlement ANC n°2014-03, modifié en profondeur par le règlement ANC n°2023-03 ainsi qu'aux principes comptables et de présentation généralement admis et applicables aux Sociétés de Financement. Le règlement ANC n°2023-03 a été mise en application au 01/01/2025 et est relatif à la modernisation des états financiers. Les impacts portent sur la présentation avec la disparition des comptes de transfert de charges, une redéfinition de la notion de résultat exceptionnel, et une structure du bilan adaptée pour une meilleure visibilité.

Les principes comptables fondamentaux de continuité d'exploitation, de séparation des exercices et de prudence sont respectés et assurent une image fidèle et sincère de l'activité de la société au 31 décembre 2025.

La société a appliqué pour la première fois les dispositions du règlement ANC 2023-03 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'incidence de l'application de ce nouveau règlement sur les comptes de 2025 est la suivante :

La redéfinition de la description du résultat exceptionnel en lien avec l'application du règlement ANC 2023-03 a eu pour incidence le reclassement des charges et produits

exceptionnels, qui seraient restés classés en "Résultat exceptionnel" en l'absence de changement de réglementation comptable, en "Autres charges" et "Autres produits".

L'application du règlement ANC 2023-03 a également eu l'incidence suivante sur la présentation des états comparatifs 2024 :

Les charges et produits exceptionnels classés en "résultat exceptionnel" au 31 décembre 2024, ont été reclassés en "Autres charges" et "Autres produits"

Dès lors, la colonne "N-1" du bilan et du compte de résultat de 2025 n'étant pas identique à la colonne "N" du bilan et du compte de résultat de 2024, une copie des états financiers de 2024, dans leur version approuvée par l'assemblée générale ordinaire a été incluse dans l'annexe.

A – Bilan

A-1 Prêt

Néant

A-2 Immobilisations

Immobilisations Incorporelles

Les actifs incorporels, composés de licences de logiciels, sont évalués à leur coût d'acquisition et amortis sur une durée de 3 ans.

Immobilisations Corporelles

Les actifs corporels, composés de matériel de bureau et informatique, sont évalués à leur coût d'acquisition et amortis sur une durée de 3 ans.

Immobilisations en Crédit-Bail

Les actifs sont composés de contrats de crédit-bail immobilier en service.

HSBC Real Estate Leasing (France) a opté pour l'amortissement financier des immeubles donnés en location et applique donc l'avis du CU n° 2006-C du 4 octobre 2006 afférant à l'interprétation des dispositions de l'avis CNC n° 2004-15 du 23 juin 2004 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, excluant dans les comptes individuels, les contrats de location au sens d'IAS 17, du champ d'application du règlement n° 2004-06 du CRC.

Les immeubles de Sofimurs mis enoyer avant le 31 décembre 2006 continuent à être amortis selon la durée de vie de l'immeuble.

Immobilisations Temporairement Non Loués

Néant

Immobilisations Location Simple

Néant

A-3 Créances douteuses

Les clients sont classés en deux catégories : sains ou douteux. Le client préoccupant (classification utilisée au niveau du groupe) est comptablement sain, mais il est affecté d'un attribut qui caractérise la qualité médiocre de son risque et la nécessité de le mettre sous surveillance.

L'identification en encours douteux est effectuée conformément aux dispositions du règlement n° 2002-03 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au traitement comptable du risque de crédit, modifié par le règlement CRC n° 2005-03 du 25 novembre 2005, et qui précise que les créances douteuses sont constituées des créances pour lesquelles il existe un ou plusieurs impayés depuis trois mois au moins et les créances sur les contreparties dont la situation présente des caractéristiques permettant de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves ...).

Le classement dans les encours douteux entraîne par " contagion " un classement identique de la totalité de l'encours et des engagements relatifs à cette contrepartie, nonobstant l'existence de garantie ou caution.

Par ailleurs, afin d'adopter une démarche plus prospective dans la gestion du risque, la méthode de provisionnement a été complétée par la mise en place d'une provision pour risque pour les clients douteux. Cette provision correspond à la perte attendue estimée (selon les critères Bâle II).

Dépréciations pour créances douteuses

Les dépréciations pour créances douteuses sont déterminées contrat par contrat.

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de crédit-bail, au poste « Créances douteuses sur opérations de crédit-bail ». Elles sont dépréciées à 100% de leur montant.

Au 31 décembre 2025, les créances douteuses s'élèvent à 5 756 k€ et le montant de la provision comptabilisée est de 238 k€.

A-4 Immobilisations financières

Néant

A-5 Provisions

Ces provisions couvrent les risques potentiels sur les opérations menées avec la clientèle ainsi que les engagements de retraite et de congés de fin de carrière.

B - Compte de résultat

B-1 Produits et charges sur opérations de crédit-bail

Produits

Les produits sont composés essentiellement de loyers de crédit-bail (amortissements et intérêts) facturés selon les conditions du contrat.

Commissions reçues

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 comptabilisés conformément au règlement ANC 2014-07 article 1^{er} en fonction de la nature de la prestation qu'elles rémunèrent.

Charges

Les charges afférentes au contrat de crédit-bail sont essentiellement des amortissements, des commissions de gestion et commissions sur risque.

Les charges de fonctionnement des immeubles donnés en location sont refacturées aux crédit-preneurs.

B-2 Produits et charges financières

Produits Financiers

Les produits financiers sont composés des intérêts nets perçus sur les SWAPS de taux contractés auprès de la maison mère HSBC Continental Europe, ainsi que de la rémunération du compte courant débiteur.

Charges Financières

Les charges sont composées essentiellement d'intérêts sur les emprunts contractés auprès de la maison mère - HSBC Continental Europe.

Les intérêts courus, à recevoir ou à payer, sont rattachés respectivement aux postes d'actif ou de passif.

5 – Notes sur le bilan**5.1 Créances sur les établissements de crédit****1 344 k€**

Les créances envers les établissements de crédit (HSBC Continentale Europe exclusivement), d'une durée inférieure à 1 mois sont composées de :

- Comptes courants débiteurs de : 1 344 k€

5.2 Créances sur la clientèle**Néant****5.3 Titres de participation****Néant****5.4 Crédit-bail et opérations assimilées****455 543 k€**

Les immeubles exploités en crédit-bail sont évalués à leur coût d'acquisition (frais d'acquisition inclus).

Ils sont amortis au rythme de l'amortissement financier pour tous les dossiers de HSBC Real Estate Leasing (France), et pour les dossiers de Sofimurs, à partir du 1^{er} janvier 2007.

Etat des mouvements des Immobilisations	Valeur Brute 31.12.2024	Acquisitions	Cessions	Transfert EC à ES +	Transfert EC à ES -	Valeur Brute 31.12.2025
Immobilisation en service (ES)						
- Terrain	160 386	0	-9 757	0	0	150 629
- Constructions	<u>785 481</u>	<u>0</u>	<u>-55 978</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>729 503</u>
S / Total ES	945 867	0	-65 735	0	0	880 132
Immobilisation en cours (EC)						
- Terrain						
- Constructions						
S / Total EC						
Créances C.B.I	5 721	24 803	-24 768			5 756
Immobilisation T.N.L						
Immobilisation Location Simple						
Créances Location Simple						
Total en k€	951 588	24 803	-90 503	0	0	885 888

Etat des mouvements des amortissements et des provisions	Amortissements Provisions 31.12.2024	Augmentation	Diminution	Transfert +	Transfert -	Amortissements Provisions 31.12.2025
Immobilisation en service	428 882	51 831	-50 367			430 346
Amortissements CBI	427 885	47 763	-49 636			426 012
Provisions Art 57	997	3 752	-653			4 096
Provisions pour dépréciations	0					0
Provisions pour créances douteuses CBI	0	316	-78			238
Immobilisation T.N.L	0	0	0	0	0	0
Amortissements TNL	0					0
Provisions pour dépréciations TNL	0					0
Provisions Art 57 TNL	0					0
Immobilisation Location Simple	0	0	0	0	0	0
Amortissements Location Simple	0					0
Provisions pour dépréciations LS	0					0
Provisions pour créances douteuses LS	0					0
Total en k€	428 882	51 831	-50 367	0	0	430 346

Analyse du risque de perte de valeur des actifs loués

La procédure de suivi de ce risque a été précisée et mise en place comme suit :

- Périmètre

L'ensemble des immeubles achevés avant le 1^{er} juillet 2025 a fait l'objet d'une estimation ou expertise externe, ce qui représente 102 immeubles sur 137 au 31 décembre 2025.

- Principe d'évaluation

Actifs dont l'encours financier au 30 juin 2025 était supérieur à 2,5 M€ : il a été fait appel à deux experts extérieurs pour les dossiers dans lesquels HSBC Real Estate Leasing (France) est seul ou chef de file. Pour les immeubles où HSBC Real Estate Leasing (France) est participant, l'expertise a été demandée au chef de file ou réalisée par notre expert extérieur.

Actifs dont l'encours financier au 30 juin 2025 était inférieur à 2,5 M€ : évaluation en interne.

- Les dossiers en contentieux sont évalués par un expert extérieur.

Au 31 décembre 2025, aucune dépréciation n'a été constatée sur les actifs.

5.5 Autres Actifs**8 591 k€**

Les comptes Autres Actifs de 8 591 k€ sont composés essentiellement de créances concernant le crédit-bail :

	31.12.2025	31.12.2024
Créances Locataires Crédit Bail Immobilier	5 866	6 457
Créances Partenaires et divers	2 309	2 647
Créance au titre de l'Impôt sur les Sociétés	357	267
Créances au titre de la TVA	59	59
Autres Créances	-	-
Total en K€	8 591	9 430

La ventilation du poste Autres Actifs entre moins d'un an et plus d'un an se décompose ainsi :

	31.12.2025	Ventilation	
		A moins d'un an	A plus d'un an
Créances Locataires Crédit Bail Immobilier	5 866	6	5 860
Créances Partenaires et divers	2 309	900	1 409
Créance au titre de l'Impôt sur les Sociétés	357	357	-
Créances au titre de la TVA	59	59	-
Autres Créances	-	-	-
Total en K€	8 591	1 322	7 269

5.6 Comptes de Régularisation Actif**189 k€**

Au sein des comptes de régularisation actif, le réescompte des SWAPS en CFH et FVH pour un montant de 136 k€, des impôts et taxes à recevoir (CVAE) pour un montant de 1 k€ et des charges payées d'avance (maintenance informatique, intérêts sur avances preneurs) pour 52 k€.

	31.12.2025	31.12.2024
Produits à recevoir	137	357
Charges constatées d'avance	52	34
Total en K€	189	392

5.7 Dettes envers les établissements de crédit**318 490 k€**

Les dettes sont composées principalement des emprunts à terme souscrits auprès de HSBC Continental Europe ainsi que des intérêts courus.

Etat des Échéances en K€	Total au 31.12.2024	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts à terme HSBC	318 000	318 000	-	-	-
Emprunts à terme NATIOCREDIMURS	-	-	-	-	-
Emprunts à terme HSBC (ex UBP)	-	-	-	-	-
Intérêts courus	490	490	-	-	-
Total en K€	318 490	318 490	-	-	-

5.8 Autres Passifs**30 690 k€**

Le poste Autres Passifs est composé :

	31.12.2025	31.12.2024
Avances Preneurs et Avance Compte Courant	26 499	25 887
Quote-part à reverser aux Partenaires	-	-
Fournisseurs	1 206	849
Etat	2 821	3 016
Dépôts de garantie et divers	164	164
Total en K€	30 690	29 916

La ventilation du poste Autres Passifs entre moins d'un an et plus d'un an se décompose ainsi :

	31.12.2025	Ventilation
--	------------	-------------

		A moins d'un an	A plus d'un an
Avances Preneurs et Avance Compte Courant	26 499	4 377	22 122
Quote-part à reverser aux Partenaires	-	-	-
Fournisseurs	1 206	1 206	-
Etat	2 821	814	2 007
Dépôts de garantie et divers	164	164	-
Total en K€	30 690	6 561	24 129

5.9 Comptes de régularisation passif**3 987 k€**

Au sein des comptes de régularisation passif, les loyers de crédit-bail facturés d'avance représentent 3 928 k€.

Les autres charges à payer pour 59 k€ concernent les charges qui se rattachent à l'exercice 2025 mais qui n'ont pas été appelées et facturées relatifs aux services fournis par HSBC Continental Europe.

	31.12.2025	31.12.2024
Charges à payer	59	225
Produits constatés d'avance	3 928	1 409
Total en K€	3 987	1 635

5.10 Provisions pour Risques et Charges**8 344 k€**

	31.12.2024	Reclassement	Dotation	Reprise		31.12.2025
				utilisation	non utilisation	
Provisions pour risques clients	7 634	-	1 069	497	-	8 206
Provisions pour engagements de retraite et congés de fin de carrière	119	-	8	-	-	127
Provisions pour médailles de travail	10	-	5	5	-	10
Provisions pour actions gratuites différées	-	-	-	-	-	-
Total en K€	7 763	-	1 082	502	-	8 343

Les provisions pour risques clients :

Au cours de l'exercice, des dotations aux provisions ont été enregistrées pour les dossiers FHP (-449k€) et FGP (-589k€). En revanche, au 31/12/2025, une reprise a été comptabilisée pour le dossier FGP (+493k€).

Les provisions pour engagements de retraite et de médaille du travail :

Pour information, à partir des hypothèses retenues, le montant des engagements attendus au 31/12/2025, en matière d'indemnités de fin de carrière et de médaille du travail sont respectivement de 127 k€ et de 10 k€.

La méthode actuarielle utilisée pour cette évaluation est la méthode « du coût unitaire par année de service » (Méthode recommandée par l'Ordre des Experts Comptables) :

Pour chaque participant en activité est estimée l'indemnité de fin de carrière susceptible de lui être versée d'après les règles de la convention, à partir de ses données personnelles (service à la date de l'évaluation et salaire projeté jusqu'à l'âge normal de départ à la retraite).

Les engagements de la société envers ce participant (Dette Actuarielle) sont alors calculés en multipliant la prestation estimée par un facteur actuariel, tenant compte :

- De la probabilité de survie dans l'entreprise du participant jusqu'à l'âge d'attribution de l'indemnité (départ ou décès de l'individu),
- De l'actualisation de la prestation à la date d'évaluation.

Les résultats individuels de l'évaluation sont ensuite cumulés pour obtenir les résultats globaux au niveau de l'entité.

En k€	IFC	Médailles	Total
Engagements 31/12/2024	119	10	129
IFRIC	-	-	-
Coût des services 2025	4	-	4
Coût financier 2025	4	-	4
Prestations 2025	-	-3	-3
Réduction	-	-	-
Modification de régime	-	-	-
Transferts	-	-	-
Engagements attendus 31/12/2025	127	7	134
Gains / pertes actuariels dus à l'expérience	-	3	3
Nouveaux entrants	-	-	-
Changements d'hypothèses:	-	-	-
Dont démographiques	-	-	-
Dont de taux de charges	1	-	1
Dont salaire / inflation	-	-	-
Dont taux d'actualisation	-1	-	-1
Engagements au 31/12/2025	127	10	137

5.11 Capitaux propres**104 149 k€**

Le capital au 31 décembre 2025 est de 38 255 k€ composé de 2 510 178 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 15,24€.

En k€	31.12.2024	PV AGO 28/05/2025	Résultat 2025	31.12.2025
Capital	38 255			38 255
Prime de Fusion	489			489
Réserve Légale	3 826			3 826
Réserves Indisponibles	1			1
Report à Nouveau	56 555	1 981		58 536
Résultat de l'exercice	1 981	-1 981	3 043	3 043
Total capitaux propres	101 107	-	3 043	104 150
Dividendes versés		-		

Répartition du capital social de HSBC Real Estate Leasing (France) au 31 décembre 2025 :

HSBC Continental Europe	2 032 835	actions	80.98%
Foncière Elysées	477 343	actions	19.02%
	2 510 178	actions	100.00%

Concernant l’affectation du bénéfice distribuable, il sera proposé à l’Assemblée Générale :

- de le reporter au compte report à nouveau

3 043 k€

6 - Notes sur le compte de résultat

6.1 Chiffre d’affaires

Le chiffre d’affaires concourant au PNB s’élève à 77 794 k€ en 2025 contre 92 124 k€ en 2024. Le chiffre d’affaires des opérations de crédit-bail immobilier est de 75 875 k€ en 2025 contre 86 936 k€ en 2024. Ces montants ne prennent pas en compte la marge réalisée sur les opérations de levées d’option.

6.2 Résultat d’exploitation bancaire

6.2.1 Produit net bancaire

	31.12.2025	31.12.2024	Variations	%
<i>Intérêts et produits assimilés</i>	<i>1 919</i>	<i>5 188</i>	<i>- 3 269</i>	<i>-63%</i>
<i>Intérêts et charges assimilées</i>	<i>-8 741</i>	<i>-16 378</i>	<i>7 637</i>	<i>-47%</i>
<i>Produits / opérations CBI</i>	<i>91 882</i>	<i>96 620</i>	<i>- 4 739</i>	<i>-5%</i>
Loyers	60 327	69 806	-9 479	-14%
Pré-Loyers	-	-	-	0%
Produits refacturés	10 307	11 265	- 958	-9%
Produits Divers (LOA, Subventions..)	21 247	15 549	5 698	37%
<i>Charges / opérations CBI</i>	<i>-78 358</i>	<i>-77 710</i>	<i>-647</i>	<i>1%</i>
Amortissements	-51 514	-55 764	4 250	-8%
Charges refacturées	-10 308	-11 265	957	-8%
Intérêts Avance Preneur	- 633	- 915	282	-31%
Charges Diverses (LOA, divers..)	-15 903	-9 767	-6 136	63%
<i>Commissions (produits)</i>	<i>124</i>	<i>75</i>	<i>49</i>	<i>65%</i>
<i>Commissions (charges)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>
Total P.N.B en k€	6 826	7 795	-969	-12%

6.2.2 Charges générales d’exploitation

	31.12.2025	31.12.2024	Variations	%
Charges générales d'exploitation (1) (2)	1 168	1 207	-39	-3%
Dotations aux amortissements	2	2	-	-
Total en k€	1 170	1 209	-39	-3%
<i>(1) dont provision pour indemnités départ à la retraite et médaille du travail</i>	<i>8</i>	<i>9</i>		
<i>(2) dont honoraires des Commissaires aux Comptes</i>	<i>70</i>	<i>68</i>		

6.2.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes

La ventilation des honoraires commissaires aux comptes se décompose ainsi :

k€	PricewaterhouseCoopers Audit		BDO Paris	
	Montant (HT)	%	Montant (HT)	%
certification des comptes *	41	100	29	100
Honoraires en lien avec la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises ("CSRD")				
Services autres que la certification des comptes				

Honoraires versés en 2025	41	100	29	100
Certification des comptes *	40	100	28	100
Honoraires en lien avec la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises ("CSRD")				
Services autres que la certification des comptes				
Honoraires versés en 2024	40	100	28	100
Cette note est préparée conformément aux règlements de l'ANC 2016-08, 2016-09, 2016-10 et 2016-11 et n'inclut que les honoraires versés à PricewaterhouseCoopers Audit et BDO Paris. (*) dont frais de chancellerie.				

6.3 Coût du risque

En K€	Exercice 31/12/2025			31/12/2024
	Dotations	Reprises	Net	
Provisions /Douteux Crédit-Bail Immobilier	-316,00	78,00	-238,00	0,00
Provisions /Douteux Temporairement Non Loué	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions /Indemnités de Résiliation	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions /Douteux Location Simple	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions /Risques Clients	-1 069,00	497,00	-572,00	-2 445,00
Total	-1 385,00	575,00	-810,00	-2 445,00
Pertes couvertes par provisions / créances irrécouvrables	0,00	0,00	0,00	0,00
Total coût du Risque 2022 (Compte de Résultat)			-810,00	-2 445,00
dont dotations aux indemnités de résiliation			0,00	0,00
Coût du risque net d'indemnités de résiliation			-810,00	-2 445,00
Provisions pour dépréciations d'immeubles			0,00	0,00
Solde net des plus-values de cession (hors LOA)			0,00	0,00
Résultat des cessions d'immeubles / contrats résiliés-dossiers contentieux				
Résultat économique de la gestion des douteux ou contentieux			-810,00	-2 445,00

6.4 Impôt sur les sociétés et résultat fiscal

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Le résultat fiscal est déterminé à partir du résultat comptable, après prise en compte des réintégrations et déductions fiscales conformément à la réglementation en vigueur.

La charge d'impôt sur les sociétés se décompose comme suit :

	Résultat avant impôt	Impôt	Crédit d'impôt	Résultat net après impôt
Résultat courant	4 845	-1 803	Néant	3 043
Résultat Exceptionnel	Néant	Néant	Néant	Néant
Total en k€	4 845	-1 803	Néant	3 043

7 – Informations sur le hors bilan

Echéances des instruments de taux d'intérêt

Etat des Échéances en K€	Total au 31.12.2025	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Contrats d'échange de taux (swaps)	639 293	14 651	74 217	485 347	65 078
Total en K€	639 293	14 651	74 217	485 347	65 078

8 – Autres informations

8.1 Transactions avec des parties liées

Absence de transactions significatives effectuées par HSBC Real Estate Leasing (France) avec des parties liées et non conclues à des conditions normales de marché.

8.2 Informations sur les encours bruts de Crédit-bail

Par type de clientèle	2025	2024
Grands clients (GBM)	126 280	148 305
Petites et moyennes entreprises (CMB)	323 448	368 363
Portefeuille	449 728	516 668
Par type de bien	2025	2024
Bureaux	278 317	314 203
Activité	8 033	9 921
Commerce	76 890	79 840
Entrepôts	51 096	62 619
Hôtels, Restaurants, Cafés (HORECA) - Santé	35 392	50 085

Portefeuille	449 728	516 668
Par localisation géographique de l'immeuble	2025	2024
Paris	247 734	279 559
Ile-De-France (Hors Paris)	57 305	75 303
Province	144 689	161 806
Portefeuille	449 728	516 668

9 – Consolidation et intégration fiscale

HSBC Real Estate Leasing (France) est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes de HSBC Continental Europe 38, Avenue Kléber 75116 PARIS.

Option pour le régime d'intégration fiscale :

Entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2000, HSBC Real Estate Leasing (France) a été intégrée fiscalement dans le Groupe CCF. Depuis le 1^{er} janvier 2001, la société est intégrée fiscalement dans le Groupe **HSBC Bank plc Paris Branch**.

HSBC Real Estate Leasing (France), en qualité de société intégrée, contribue à la charge d'impôt à hauteur du montant dont elle aurait été redevable en l'absence d'intégration. Au 31/12/2025, le taux d'imposition de la Société s'élève à 25,60%.

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

A l'assemblée générale
HSBC Real Estate Leasing (France)
38 Avenue Kléber
75116 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 HSBC Real Estate Leasing (France) 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 relatifs 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 4.2 « Principes et méthodes d'évaluation » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2023-03 du 7 juillet 2023 en coordination avec le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-07 relatif aux comptes de entreprises du secteur bancaire et applicable à compter du 1^{er} janvier 2025.

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.

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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441 -6 du code de commerce.

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

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 comité d'audit

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 12 mai 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Amel Hardy-Ben Bdira

BDO Paris
Vincent Génibrel

VI. — Rapport de gestion

Le rapport de gestion peut être obtenu sur simple demande à l'adresse du siège social de la société : HSBC REAL ESTATE LEASING (FRANCE), 38, avenue Kléber, 75116 Paris.