BALO

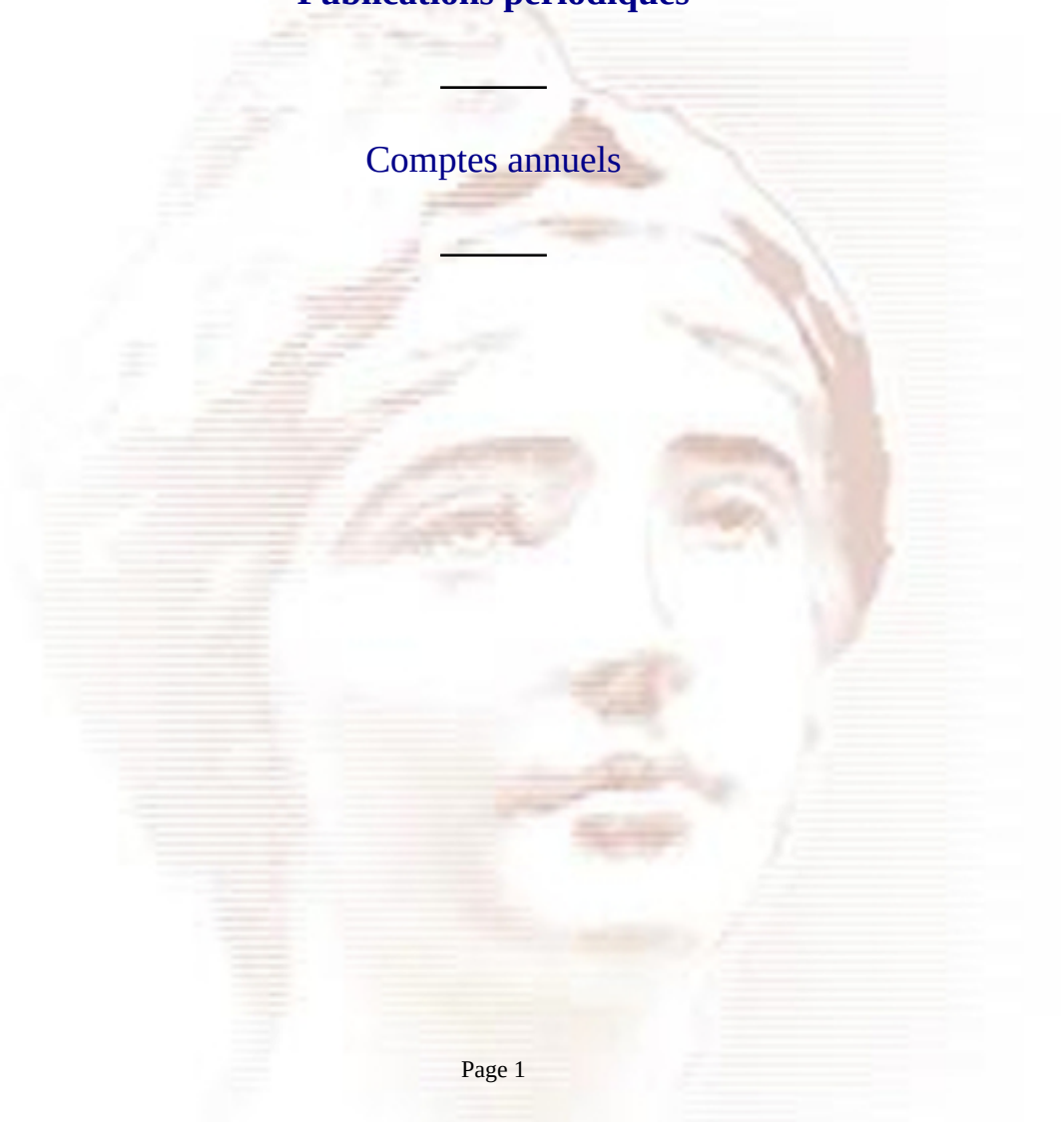
BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

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 2021

I. — Bilan au 31 décembre 2021

(En Euros.)

Actif	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Caisse et Banques Centrales		**0,00**	**0,00**
Créances sur les établissements de crédit	**A1**	**88 823 730,33**	**26 943 167,58**
Banques		71 912 692,02	21 251 047,97
Partenaires financiers		16 911 038,31	5 692 119,61
Produits rattachés		0,00	0,00
Créances sur la clientèle	**A2**	**10 932 765,19**	**11 320 839,81**
Crédits à long terme		10 932 765,19	11 320 839,81
Titres	**A3**	**251 540,00**	**172 840,98**
Titres de participation		251 540,00	253 145,98
Provisions pour dépréciation		0,00	-80 305,00
Titres des entreprises liées		0,00	0,00
Opérations de crédit-bail		**2 842 677 462,16**	**2 831 925 412,70**
Immobilisations louées	**A4**	**2 434 368 259,36**	**2 439 620 451,80**
Immobilisations brutes		3 804 216 547,40	3 869 876 522,27
Amortissements et provisions spéciales		-1 375 553 720,14	-1 43 213 344,13
Provisions pour dépréciation		-3 123 937,57	-10 063 040,30
Participations dans des SCI		999,00	18 935,00
Avances et provisions aux SCI		8 828 370,67	10 001 378,96
Immobilisations temporairement non louées		**460 000,07**	**460 000,07**
Immobilisations brutes		3 762 901 276,25	3 762 274,73
Amortissements et provisions spéciales		-718 859,23	-718 859,23
Provisions pour dépréciation		-2 583 415,43	-2 583 415,43
Immobilisations en cours		**315 901 276,25**	**302 264 442,82**
Créances rattachées	**A5**	**91 947 926,48**	**89 580 518,01**
Créances ordinaires		11 525 573,15	12 382 383,13
Créances à terme		59 464 703,45	60 999 250,27
Créances ordinaires douteuses		2 475 671,10	3 726 951,46
Provisions pour dépréciation		-785 974,26	-1 706 384,50
Créances à terme douteuses		11 123 099,36	5 095 104,23
Provisions pour dépréciation		-1 710 435,16	-1 116 861,90
Interventions en SCI		137 592,10	138 509,86
Produits à recevoir		9 717 696,74	10 061 565,46
Autres opérations de location		**0.00**	**0,00**
Immobilisations incorporelles		**0.00**	**0,00**
Immobilisations d'exploitation	**A6**	**620 846,00**	**634 562,77**
Matériel et mobilier		9 092 246,08	9 092 246,09
Amortissements		-8 471 400,08	-8 457 683,32
Autres actifs	**A7**	**41 672 003,28**	**43 704 950,86**
Dépôts versés		732 037,18	555 076,79
T.V.A.		9 410 095,45	9 776 925,74
Autres impôts et taxes		9 550 217,79	9 197 532,12
Divers		21 979 652,86	24 175 416,21
Comptes de régularisation		**524 508,86**	**655 668,73**
Charges comptabilisées d'avance		474 450,96	603 844,09
Produits à recevoir		50 057,90	51 824,64
Total actif		**2 985 502 855,82**	**2 915 357 443,43**

Passif	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Dettes envers les établissements de crédit	**P1**	**2 598 428 722,83**	**2 557 152 865,72**
Comptes ordinaires		2 298 829,32	896 165,94
Partenaires financiers		33 605 408,63	32 115 606,04
Comptes et emprunts à terme		2 562 094 051,25	2 523 812 368,14
Dettes rattachées		430 433,63	328 725,60
Comptes créditeurs de la clientèle	**P1**	**182 931 086,58**	**178 428 062,71**
Comptes ordinaires		528 973,37	1 140 748,53
Comptes à terme		182 402 113,21	177 287 314,18
Dettes représentées par un titre	**P2**	**5 000 000,00**	**5 000 000,00**
Titres de créances négociables		5 000 000,00	5 000 000,00
Autres passif	**P3**	**54 632 393,86**	**44 582 780,25**
Dépôts de garantie		4 103 669,18	5 006 919,22
T.V.A.		12 637 343,67	14 745 314,29
Autres impôts et taxes		10 750 286,45	8 864 574,56
Personnel et organismes sociaux		24 866,70	101 574,58
Fournisseurs travaux immobiliers		26 835 685,60	15 275 550,59
Fournisseurs autres		45 612,21	295 517,88
Divers		234 930 05	293 329,13
Comptes de régularisation	**P4**	**10 362 290,21**	**9 225 703,27**
Produits constatés d'avance sur crédit-bail		3 259 021,57	2 173 888,50
Produits constatés d'avance autres		2 552 859,79	304 162,76
Charges à payer		4 550 408,85	6 747 652,01
Provisions pour risques et charges	**P5**	**1 201 172,30**	**1 403 606,30**
Autres risques et litiges		1 201 172,30	1 403 606,30
Subventions et aides fiscales reçues		**704 394,76**	**1 084 174,90**
Subventions et aides fiscales reçues		2 151 557,50	4 653 287,07
Réintégrations au compte de résultat		-1 447 162,74	-3 569 112,17
Fonds pour risques bancaires généraux		**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
Report à nouveau	**P6**	**13 265,25**	**8 811,71**
Résultat en instance d'affectation		**0,00**	**0,00**
Résultat de l'exercice	**P6**	**30 319 845,76**	**16 561 754,30**
Total passif		**2 985 502 855,82**	**2 915 357 443,43**

Hors-bilan	Note	31/12/2021	31/12/2020
Engagements donnés :			
Ouvertures de crédits confirmés		**423 615 100,93**	**380 963 517,18**
Crédit-bail		423 615 100,93	343 952 074,75
Crédit-bail, douteux		0,00	37 011 442,43
Prêts		0,00	0,00
Opérations de couverture		926 112 574,86	918 454 874,40
Swaps de taux		926 112 574,86	918 454 874,40
Cap		0,00	0,00
Autres instruments financiers		0,00	0,00
Garantie sur emprunts		**102 683 441,37**	**95 648 196,52**
Total des engagements donnés	**HB1**	**1 452 411 117,16**	**1 395 066 588,10**
Engagements reçus :			
Accords de refinancement		**264 538 164,03**	**162 515 106,32**
Établissements de crédit		245 395 936,00	153 729 349,00
Clientèle		19 142 228,03	8 785 757,32
Garanties pour crédits distribués à la clientèle		**0,00**	**0,00**
Opérations de couverture		**926 112 574,86**	**918 454 874,40**
Swaps de taux		926 112 574,86	918 454 874,40
Total des engagements reçus	**HB1**	**1 190 650 738,89**	**1 080 969 980,72**

II. — Compte de résultat.
(En Euros.)

	Notes	31/12/2021	31/12/2020
1. Intérêts et produits assimilés	**R1**	**713 299,10**	**1 181 496,90**
Opérations avec les établissements de crédit		437 940,26	890 618,95
Opérations avec la clientèle		275 358,84	290 877,95
2. Intérêts et charges assimilés	**R2**	**-15 727 930,75**	**-18 546 521,13**
Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts		-14 965 117,41	-17 727 866,25
Opérations avec les établissements de crédit - Garanties		6 361,57	0,00
Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions		-8 221,61	-10 273,16
Opérations avec la clientèle		-760 953,30	-808 381,72
Charges sur opérations sur titres		0,00	0,00
3. Produits sur opérations de crédit-bail	**R3**	**299 111 534,19**	**281 373 326,65**
Loyers et assimilés		292 892 319,46	278 424 198,67
Subventions		379 780,14	411 002,88
Indemnités de résiliation		0,00	0,00
Autres produits		4 979 577,28	1 308 252,34
Garanties sur contrats de crédit-bail		0,00	0,00
Résultat des SCI		137 592,10	138 509,86
Plus-values de cession		722 265,21	1 091 362,90
4. Charges sur opérations de crédit-bail	**R4**	**-246 739066,63**	**-230 141 672,66**
Dotation aux amortissements		-232 631 944,25	-210 597 741,16
Dotation et reprise sur provisions spéciales		-14 091 738,66	-19 54 603,18
Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		-15 383,07	-3 328,74
Moins-values de cession		-0,65	0,42
5. Produits sur opérations de location simple		**0,00**	**0,00**
6. Charges sur opérations de location simple		**0,00**	**0,00**
7. Revenus des titres à revenu variable		**4 195,76**	**0,00**
Plus-values de cession		4 195,76	
8. Commissions (produits)	**R5**	**7 075 707,99**	**7 760 629,61**
Commissions de gestion		3 971 575,92	
Commissions d'arrangement et assimilées		3 104 132,07	4 639 559,43

9. Commissions (charges)	**R6**	**-1 902 462,53**	**3 121 070,18**
Commissions de gestion		-1 902 462,53	-1 881 438,28
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**
12. Autres produits d'exploitation bancaire	**R7**	**1 244 497,01**	**1 291 708,68**
Autres produits de gestion		1 244 497,01	1 291 708,68
13. Autres charges d'exploitation bancaire		**0,00**	**0,00**
14. Produit net bancaire	**R8**	**43 779 774,14**	**41 037 529,77**
15. Charges générales d'exploitation	**R9**	**-11 080 370,73**	**-14 068 851,21**
Charges de personnel		-1 399,24	-2 433,42
Impôts et taxes		-2 141 356,67	-2 303 771,15
Rémunérations d'intermédiaires		-340 960,10	-336 767,02
Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		-8 229 581,29	-11 032 313,20
Autres services extérieurs		-367 073,43	-393 566,42
Charges d'exploitation refacturées		0,00	0,00
16. Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations		**-13 716,77**	**-91 953,25**
Immobilisations incorporelles		0,00	0,00
Immobilisations corporelles		-13 716,77	-91 953,25
17. Résultat brut d'exploitation		**32 685 686,64**	**26 876 725,31**
18. Coût du risque	**R10**	**7 468 373,71**	**-3 030 788,19**
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		326 836,98	2 823 246,40
Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		6 939 102,73	-63 040,30
Provisions pour dépréciation sur créances de location simple		0,00	0,00
Autres risques et litiges		202 434,00	-144 501,49
19. Résultat d'exploitation		**40 154 060,35**	**23 845 937,12**
20. Gains ou pertes sur actifs immobilisés	**R11**	**80 305,00**	**171 235,00**
Titres des entreprises liées		80 305,00	171 235,00
Immobilisations d'exploitation		0,00	0,00
21. Résultat courant avant impôt	**R12**	**40 234 365,35**	**24 017 172,12**
22. Résultat exceptionnel	**R13**	**713,96**	**782 917,64**
Charges et produits exceptionnels		713,96	782 917,64
23. Impôt sur les bénéfices	**R14**	**-9 915 233,55**	**-8 238 335,46**
Impôt sur les sociétés		-9 915 233,55	8 238 335,46
24. Dotation/reprise de provisions réglementées		**0,00**	**0,00**
25. Résultat net	**R15**	**30 319 845,76**	**16 561 754,30**

III. — Annexes aux comptes individuels 2021.

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 2021. 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 2 985 502 855 euros avant répartition.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 43 779 774 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 30 319 845 euros.

Principes, règles et méthodes comptables.

Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels de GENEFIM S.A. sont établis conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement N° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire.

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.

Opérations 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 2021. 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 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 dépréciations pour créances douteuses ont été déterminées dossier par dossier. Elles couvrent toutes les créances clients dont le règlement, dans des délais raisonnables, apparaît incertain.
- Pour les contrats présentant un risque de crédit ou de non levée d'option, des dépréciations d'actifs immobilisés sont constatées 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.

Début 2021, la fin de la subvention en CBI a contribué au décalage de la production commerciale sur le second semestre notamment pour les GRANDES ENTREPRISES. L'absence d'appétit aux risques de la banque sur le secteur hôtelier n'a pas permis de développement commercial habituellement originé sur GENEFIM.

Notes sur le bilan.

A1. Créances sur les établissements de crédits :

Ce poste est composé de :

- 71,912 MEUR de trésorerie disponible sur comptes bancaires.
- 16,911 MEUR de créances à recevoir de nos partenaires financiers sur les opérations en indivision.

A2. Les créances sur la clientèle :

Au 31 décembre 2021, les crédits à long terme ne sont plus constitués que par un prêt à la clientèle pour 10,932 MEUR sur une contrepartie en France.

A3. Titres :

Titres de participation	Valeur comptable brute	Valeur inventaire	Provisions
BPIFRANCE Financement	0	0	0
G.I.E. Les Jeunes Bois	251 540	251 540	0
Total	**251 540**	**251 540**	**0**

Compte tenu de la situation nette du GIE JEUNES BOIS au 31/12/2021, la provision des titres a été totalement reprise en 2021.

A4. Immobilisations de crédit-bail et de location simple :

— Au 31/12/2021 les immobilisations brutes sont constituées par : (Tableau en Euros) :

	Montant	Nombre d'opérations
Opérations de Crédit-Bail en location	3 804 216 547	684
Opérations de Crédit-Bail résiliées	3 762 275	1
Opérations de Crédit-Bail en cours de construction	315 901 276	45
Titres et avances SCI	8 829 370	1
Total	**4 132 709 468**	**731**

— Valeurs brutes : (Tableau en Euros.) :

Solde au 31/12/2020	**4 185 923 554**
Investissements de l'exercice	318 390 120
Dossiers transférés en TNL	0
Cessions CBI de l'exercice	-370 413 262
Cessions location simple	0
Avances S.C.I. : nouveaux prêts - remboursements	-1 190 944
Solde au 31/12/2021	**4 132 709 468**

— Amortissements et dépréciations sur immobilisations de crédit-bail : (Tableau en Euros.)

	Montant au 31/12/2021	Dotations	Reprises vente	Virement de poste à poste	Montant au 31/12/2021
Opérations de crédit-bail en location					
Amortissement des immobilisations	1 388 163 896	232 631 944	-259 104 695	-901 091	1 360 790 055
Provisions spéciales	42 049 448	14 103 045	-42 289 932	901 091	14 763 651
Provisions pour dépréciation	10 063 040	3 104 681	-10 043 784	0	3 123 938
Sous-total CB	**1 440 276 384**	**249 839 670**	**-311 438 411**	**0**	**1 378 677 643**
Opérations de crédit-bail résiliées					
Amortissement des immobilisations	718 859	0	0	0	718 859
Provisions pour dépréciation	2 583 415	0	0	0	2 583 415
Sous-total ITNL	**3 302 275**	**0**	**0**	**0**	**3 302 275**
Total	**1 443 578 659**	**249 839 670**	**-311 438 411**	**0**	**1 381 979 918**

A5. Créances rattachées :

Les créances sont présentées à l'actif toutes taxes comprises et pour leur montant net de dépréciation.
Les créances à long terme sont constituées par les moratoires de paiement pour 1,266 MEUR et les créances dont l'exigibilité a été reportée dans le cadre de la crise sanitaire pour 69 321 MEUR.
Le poste de créances "interventions en S.C.I." enregistre la quote-part du résultat 2021 des S.C.I. de crédit-bail revenant à GENEFIM.

— Tableau des créances et concours douteux : (Tableau en Euros.)

	Clients et encours douteux			Provisions	
	Stock au 01/01/2021	Variation 2021	Stock au 31/12/2021	Dépréciations Au 31/12/2021	Taux de Couverture
Prêt	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**
Crédit-bail					
Créances douteuses	2 940 987	-1 251 280	1 689 706	10	0,00%
Créances douteuses compromises	785 965	0	785 965	785 965	100,00%
Créances douteuses Report COVID	4 351 692	6 027 995	10 379 688	1 710 435	16,48%
Créances douteuses moratoires	743 412	0	743 412	0	0,00%
Total	**8 822 056**	**4 776 715**	**13 598 771**	**2 496 410**	

— Tableau de variation des provisions pour dépréciations sur créances (Tableau en Euros.) :

	Provision Au 01/01/2021	Dotations 2021	Reprise sur dépréciations de l'exercice		Solde au 31/12/2021
			Devenue sans objet	Créances Irrecup	
Crédit-bail					
Créances douteuses	920 420	10	920 420	0	10
Créances douteuses compromises	785 965	0	0	0	785 965
Créances douteuses Report COVID	1 116 862	737 207	143 634	0	1 710 435
Total CB	**2 823 246**	**737 217**	**1 064 054**	**0**	**2 496 410**
Total	**2 823 246**	**737 217**	**1 064 054**	**0**	**2 496 410**

A6. Immobilisations d'exploitation :

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

A7. Autres actifs :

Ce poste comprend essentiellement :
- La TVA en attente d'exigibilité pour 9,410 MEUR dont 2,418 MEUR de crédit de taxe imputable sur la déclaration de janvier 2022.
- Les créances d'impôts et taxes pour 9,550 MEUR, dont 8,980 MEUR d'acomptes d'impôt sur les sociétés ;
- La rubrique « divers » pour 21,979 MEUR est principalement constituée de la quote-part d'impayés Report COVID revenant aux partenaires financiers pour 20,856 MEUR et de celle revenant aux partenaires financiers sur les contrats en indivision pour 1,020 MEUR.

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	309 587 950	959 599 840	1 292 906 261	2 562 094 051
Emprunts clientèle	20 632 008	75 525 814	86 244 290	182 402 112
Total	**330 219 958**	**1 035 125 654**	**1 379 150 551**	**2 744 496 163**

Dettes envers des établissements de crédit

Le financement de l'activité est souscrit auprès du groupe SOCIETE GENERALE, il représente 2 562,524 MEUR (principal 2 562,094 MEUR et courus 0,430 MEUR).
Ce poste comprend également les dettes envers les partenaires des opérations en syndication pour 33,605 MEUR. L'utilisation du découvert bancaire par GENEFIM est une souplesse devenue plus accessible car depuis le 1er 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 253,574 MEUR.

Les emprunts souscrits dans l'exercice représentent 291,856 MEUR.
Le montant des intérêts courus non échus sur emprunts auprès des établissements de crédit s'élève à 0,430 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 182,402 MEUR contre 177,287 MEUR à fin 2020.
Les autres dettes envers la clientèle sont constituées par les soldes clients temporairement créditeurs pour 0,528 MEUR.

P3. Dettes représentées par un titre

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

P4. Autres passifs :

Ce poste est composé pour l'essentiel de :
- Dépôts de garantie sur opérations de crédit-bail pour 4,103 MEUR dont 3,520 MEUR reçus de BFCOI, filiale du groupe SOCIETE GENERALE ;
- TVA pour 12,637 MEUR, dont 12,004 MEUR au titre des factures émises non encore encaissées ;
- Dettes d'impôts et taxes : 10,750 MEUR dont 9,083 MEUR au titre de l'impôt société de l'exercice dû en France et 0,821 MEUR d'impôt société en Espagne,
- Comptes fournisseurs d'immobilisations pour 26,835 MEUR.

P5. Comptes de régularisations.

Au sein des comptes de régularisation, les loyers de crédit-bail facturés d'avance représentent 3,259 MEUR.
Les autres charges à payer pour 4,550 MEUR concernent les charges qui se rattachent à l'exercice 2021 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 2,095 MEUR
- La commission de gestion SG Madrid 0,415 MEUR et divers honoraires de la succursale pour 0,141 MEUR
- Les impôts et taxes CVAE et C3S pour 0,911 MEUR
- Les honoraires de commissariat aux comptes pour 0,230 MEUR

P6. Provisions pour risques et charges :

Le stock de provisions pour risques et charges est constitué par :

- Une provision pour litige avec la clientèle en Espagne pour 0,438 MEUR
- Une provision pour risque clientèle pour 0,682 MEUR sur loyers facturés avec floor
- Une provision pour litige fiscal en Espagne pour 0,080 MEUR

P7. Capital et réserves :

— Tableau des capitaux propres : (Tableau en Euros) :

	Montant 2020	Augmentation	Diminution et affectation	Montant 2021
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
Réserves	7 412 257	0	0	7 412 257
Réserve légale	7 412 257	0	0	7 412 257
Report à nouveau	8 812	4 454	0	13 265
Résultat de l'exercice	16 561 754	30 319 846	16 561 754	30 319 846
Total	**118 480 250**	**30 324 299**	**16 561 754**	**132 242 795**

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

Le résultat 2020 été distribué conformément à la décision de l'AGO du 28 mai 2021.
Le résultat par action de l'exercice 2021 s'élève à 6.67 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 423,615 MEUR en 2021, en augmentation par rapport à l'année 2020 qui s'était clôturée à 380,963 MEUR. A la clôture, il n'y a plus d'engagement douteux, la situation du dossier du secteur de la santé dont la construction avait pris du retard, s'est régularisée au cours de l'exercice.

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 926,112 MEUR, versus 918,454 MEUR l'année précédente.

HB3 : la convention passée en 2016 entre GENEFIM et SOCIETE GENERALE aux termes de laquelle GENEFIM apporte certaines de ses créances de crédit-bail en garantie à la SOCIETE GENERALE pour couvrir le risque de non-remboursement des emprunts est restée en vigueur en 2021. La garantie apportée représente 102,683 MEUR au 31 décembre 2021.

HB4 : les accords reçus de SOCIETE GENERALE sur des refinancements à mettre en place se montent à 245,395 MEUR et les accords de financement reçus de la clientèle (avances preneurs) représentent 19,142 MEUR. Ces deux engagements se montaient respectivement à 153,729 MEUR et à 8,785 MEUR en 2020.

Notes sur le compte de résultat.

R1. Intérêts et produits assimilés :

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

- Les produits d'intérêts des prêts à la clientèle pour 0,275 MEUR
- Les produits reçus de SOCIETE GENERALE sur couvertures de taux pour 0,414 MEUR (soultes positives et refacturation des coûts de rupture).

R2. Intérêts et charges assimilées :

Ce poste est principalement constitué par :

- Les intérêts et assimilés versés à SOCIETE GENERALE pour 14,965 MEUR, dont :
  - Charges d'intérêt des comptes et emprunts pour 1,421 MEUR ;
  - Charges versées à SOCIETE GENERALE sur couvertures de taux pour 13,543 MEUR (soultes négatives et coûts de rupture) ;
- Les intérêts versés à la clientèle pour 0,760 MEUR dont 0,656 MEUR sur avances preneurs.

R3. Produits des opérations de crédit-bail :

Les produits de crédit-bail enregistrent principalement :

- Les loyers et assimilés pour 292,892 MEUR. Les loyers comprennent la répercussion des soultes sur couvertures de taux mentionnées aux paragraphes précédents.
  La rubrique des loyers tient compte de rétrocessions intervenues au cours de l'exercice à la suite de sollicitations clients concernant la facturation des index négatifs.
- Autres produits pour 4,979 MEUR qui concernent une rémunération de 4,303 MEUR perçue de SOCIETE GENERALE dans le cadre du dispositif TLTRO3 et les intérêts de retard facturés au titre des échéances reportées dans le cadre de la crise sanitaire pour 0,430 MEUR.
- La quote-part de résultat de la filiale SCI revenant à GENEFIM pour 0,137 MEUR.
- Les plus-values sur levées d'option de crédit-bail pour 0,722 MEUR.

R4. Charges sur opérations de crédit-bail :

Ce poste enregistre principalement les dotations aux amortissements pour 232,631 MEUR, complétées par les dotations aux provisions spéciales pour 14,091 MEUR, soit un total de 246,739 MEUR, en augmentation de 16,597 MEUR sur un an.
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 3,971 MEUR

Commissions liées à des actes ponctuels enregistrées en totalité dans l'exercice pour 3,104 MEUR, dont :
- Structuration et syndication de certaines opérations de crédit-bail pour 1,297 MEUR
- Placement auprès de SG d'opérations de couverture de taux pour 0.928 MEUR

R6. Commissions (charges) :
Ce poste enregistre la commission payée à SOCIETE GENERALE pour les services rendus par le réseau à GENEFIM.

R7. Autres produits d'exploitation bancaire :

Ce poste enregistre les reversements effectués par le GIE Les jeunes Bois à la suite de nouvelles récupérations de fonds sur les créances impayées déclarées dans le cadre de la procédure contentieuse. Chaque membre a perçu sa quote-part selon ses droits, soit 10% pour GENEFIM.

R8. Produit net bancaire :

En 2021, le produit net bancaire s'établit à 43,779 MEUR contre 41,037 MEUR en 2020.

R9. Charges générales d'exploitation :

- Les impôts et taxes concernent l'activité générale de GENEFIM et comprennent notamment :
  - 0,476 MEUR au titre de la Contribution sociale de solidarité (C3S)
  - 0,430 MEUR au titre de la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE)
  - 0,202 MEUR de TVA non récupérable
  - 1,027 MEUR de cotisation FRU

– Les rémunérations d'intermédiaires comprennent :
  - 0,246 MEUR d'honoraires commissaires aux comptes pour GENEFIM et l'ensemble des filiales gérées. Pour la seule entité GENEFIM, les honoraires liés au contrôle légal des comptes de l'exercice 2021, y compris le coût de la réforme de l'audit, représentent un montant de 0,146 MEUR réparti entre les cabinets Deloitte et Ernst & Young France pour, respectivement, 0,078 MEUR et 0,068 MEUR, auxquels s'ajoutent 0,016 MEUR pour Ernst & Young Espagne au titre de la succursale.

– Services fournis par le groupe pour 8,229 MEUR. Sont regroupés sous cette rubrique :
  - Les frais de fonctionnement SG, pour 8,060 MEUR dont 0,415 MEUR pour SG Madrid.
  - Les frais de service titres pour 0,152 MEUR.
  - Les frais de prestations ponctuelles fournies par SG pour 0,015 MEUR.

R10. Coût du risque

Le coût du risque 2021 fait apparaître un résultat positif de 7,468 MEUR, réparti de la façon suivante :

- Activité de crédit-bail :
  - Reprise nette de provisions pour dépréciation des immeubles pour 6,939 MEUR.
  - Reprise nette de provisions pour dépréciation des créances clients pour 0,326 MEUR
  - Reprise de provisions pour risque clientèle pour 0,139 MEUR
  - Reprise de provisions pour litige avec le personnel pour 0,064 MEUR.

R11. Gains et pertes sur actifs immobilisés :

Le poste enregistre une reprise de provision effectuée sur les titres du GIE Les jeunes Bois. Au terme de l'exercice 2021, l'issue favorable au GIE de la procédure internationale, avec la perception des sommes réclamées, a motivé la reprise du reliquat de provision soit 0,080 MEUR.

R12. Résultat avant impôt :

Il s'élève à 40,234 MEUR en 2021 contre 24,017 MEUR, l'exercice précèdent.

R13. 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.

A fin 2021, le secteur non imposable SICOMI n'est plus composé que d'une opération dont la date de levée d'option est prévue 2022.

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 2021, après application des principes exposés précédemment, le résultat fiscal du secteur taxable est bénéficiaire et celui du secteur exonéré SICOMI est non significatif. L'impôt dû en France se monte à 9,083 MEUR et à 0,831 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.

R14. Résultat net

Le résultat net de l'exercice s'établit à 30,319 MEUR contre 16,561 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 :

Postes concernés		Montants
Actif :		
	Comptes ordinaires	71 913
	SCI	8 967
Passif :		
	Comptes ordinaires	2 299
	Intérêts courus sur opérations à terme	430
	Opérations à terme	2 562 094
	Titres de créances négociables	5 000
	Autres passifs	3 520
	Comptes de régularisation	2 883
Hors-bilan :		
	Engagements de financements donnés de couverture sur taux	926 112
	Engagements de garanties donnés	102 683
	Engagements de financements reçus de couverture sur taux	926 112
	Engagements de financement reçus	245 396

— Jetons de présence :
Aucun jeton de présence rétribuant les administrateurs n'a été enregistré dans l'exercice 2021.

— Evénements postérieurs à la clôture :

Le conflit qui a éclaté entre l'Ukraine et la Russie, a généré beaucoup d'incertitudes l'évolution de l'économie mondiale. Pour autant, GENEFIM n'a aucune exposition sur des contreparties russes, ukrainiennes ou biélorusse. Le risque est donc limité et aucun impact sur les comptes 2021 n'a été identifié.

Le scandale qui a touché les EHPAD dirigé par ORPEA et KORIAN, impacte peu GENEFIM car elle finance aussi d'autres activités de ces deux groupes. De plus, les Loan to Value des dossiers en loyers sont relativement faibles. Les comptes de l'exercice n'ont donc pas été affectés.

— Eléments financiers :
La valeur des encours financiers des opérations de crédit-bail est supérieure à la valeur comptable présentée dans les comptes individuels. A la clôture de l'exercice 2021, cet écart, appelé « réserve latente des opérations de crédit-bail », s'élève 0,3 MEUR et sa variation au cours de l'exercice s'établit à - 0,2 MEUR.

— Renseignements concernant les filiales et participations :

Nom de la société	Opération correspondante	Capital	% de capital détenu	Valeurs en € des titres détenus	Avances aux S.C.I (*)	Résultat 2021	Chiffre d'affaire du dernier exercice écoulé
A) Détention à + de 50%							
S.C.I. Centreda (1)	Centreda 3 Blagnac	1 000	99,90	999	9 562 441	137 592	1 537 014
B) Détention de 10% à 50%							
G.I.E. Les Jeunes Bois (2) (3)	Imm. commercial et laboratoire	2 515 400	10,00	251 540	-	-3 788	
Total				**252 539**	**9 562 441**	**133 854**	

(1) Siège social : 29, Boulevard Haussmann, 75009 Paris
(2) Siège social :46/52 Rue Arago 92800 Puteaux

Les fonds propres de la filiale S.C.I. correspondent au capital.

— 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. — Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire annuelle en date du 30 mai 2022.

L'an deux mille vingt-deux,
Le trente mai,
À 9 heures 30,

[…]

Première résolution (Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021). — L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires après avoir entendu les rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes approuve le bilan et les comptes de l'exercice 2021 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'assemblée générale arrête le bénéfice net à 30 319 845,76 euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit un bénéfice net enregistré à la clôture, s'élevant à 30 319 845,76 euros, augmenté du report à nouveau pour un montant de 13 265,25 euros de la manière suivante :

Résultat net de l'exercice	30 319 845,76 euros
Augmenté du report à nouveau antérieur	13 265,25 euros
Résultat à affecter	30 333 111,01 euros

Répartition :	
Dividende SICOMI	0,00 euro
Dividende du secteur taxable	30 294 401,94 euros
Report à nouveau créditeur	38 709,07 euros
TOTAL.....	30 333 111,01 euros

Le dividende net par action s'établit à 6,66 euros par action provenant, pour les actionnaires y ayant droit, des bénéfices du secteur taxable, et ouvrant droit au régime des sociétés mères-filiales.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, le Président rappelle que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Dividende par action
2018	4,31 €
2019	1,59 €
2020	3,64 €

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution (Renouvellement du mandat d'administrateur de SOCIETE GENERALE). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et connaissance prise des termes du rapport du conseil d'administration, constatant que le mandat d'administrateur de SOCIETE GENERALE arrive à expiration,

Décide de le renouveler pour une période de quatre (4) années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuerra sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

[…]
Sixième résolution (Pouvoir pour les formalités). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Copie certifiée conforme à l'original

A Courbevoie, le 1er juin 2022

Marc WIDENLOCHER
Directeur Général

V. — Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

À l'Assemblée Générale de la société Genefim,

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 2021, 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 comité d'audit.

Fondement de l'opinion

— Référentiel d'audit

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

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

— Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 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.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

— Evaluation des Immobilisations Temporairement Non Louées (ITNL) :

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2021, la valeur brute des Immobilisations Temporairement Non Louées (ITNL) s'élève à 3,8 millions d'euros, amorties et dépréciées à hauteur de 3,3 millions d'euros, soit une valeur nette comptable de 0,5 millions d'euros, comme indiqué dans la note A4 de l'annexe aux comptes annuels. Comme indiqué dans la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels, les ITNL sont comptabilisées à leur valeur nette comptable à la date de leur passage en ITNL ou ajustées à leur valeur vénale, si cette dernière est inférieure à la valeur nette comptable par la voie de provision pour dépréciation. La valeur vénale des ITNL est établie sur la base d'une valorisation interne ou, le cas échéant, sur la base d'un rapport d'un expert indépendant. La détermination de la valeur vénale des ITNL nécessite de la part de la direction le recours à des hypothèses et des estimations. La pandémie de Covid-19 a conduit à une crise économique générant une incertitude plus importante qui, en raison du contexte évolutif, nécessite d'exercer davantage de jugement pour évaluer de manière fiable la valeur vénale des immobilisations. Nous avons considéré l'évaluation des ITNL comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du jugement nécessaire à la détermination des estimations utilisées pour déterminer la valeur vénale des ITNL, en particulier dans le contexte d'incertitude liée à la pandémie de Covid-19.	Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des ITNL mis en place par la direction. Nous avons analysé la pertinence de la méthodologie de valorisation utilisée par les experts ainsi que le périmètre d'actifs faisant l'objet de ces expertises. Nous avons apprécié les données et les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation d'un échantillon d'ITNL dans le contexte de crise liée à la pandémie de Covid-19. Cet échantillon a été établi en considérant les ITNL les plus significatives et en sélectionnant des ITNL sur la base de critères de risques comme un montant faible de plus-value latente, l'antériorité de la date de la dernière expertise, l'existence d'une moins-value latente non provisionnée. Sur la base du fichier suivi par le contentieux, nous avons étendu nos diligences aux immobilisations dont les contrats n'étaient pas résiliés. Enfin, nous avons vérifié le caractère approprié des informations présentées dans les notes annexes des 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 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 des banques et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles ne rentrent pas dans le périmètre des informations à produire.

— Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Autres 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 28 mai 2004 pour le cabinet DELOITTE & ASSOCIES et du 30 mai 2001 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2021, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la vingt et unième année de sa mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

— Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 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. 822-10 à L. 822-14 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.

Paris-La-Défense, le 13 mai 2022,
Les commissaires aux comptes :

DELOITTE & Associés	ERNST et YOUNG Audit
Emmanuel PROUDHON	Vincent ROTY

VI. — Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.
(Exercice clos le 31 décembre 2021)

À l'Assemblée Générale de la société GENEFIM,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1. Avenant à la convention de gestion avec la société SOGEBAIL, filiale de Société Générale

Nature et objet :

Votre conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 9 décembre 2021, la signature d'un avenant à la convention de gestion conclue entre votre société et la société SOGEBAIL le 26 décembre 1968, ayant fait l'objet d'avenants signés les 5 décembre 1969, 20 décembre 1973 et 1er juin 1987, ainsi qu'un accord dérogatoire signé du 9 juin 2006 (avenant n°4), modifié par avenant du 9 septembre 2009 (avenant n°5), par avenant en 2015 (avenant n°6). Cet avenant n°7 modifie le mode de calcul de la commission facturée par votre société à la société SOGEBAIL avec un effet rétroactif au 1er janvier 2021.

Administrateurs concernés :

- M. Eric GROVEN, Président du Conseil d'Administration de la société SOGEBAIL et de votre société ;
- Mme Agnès ERIAU, administratrice de la société SOGEBAIL et de votre société ;
- M. Michel GALIAY, représentant de Genebanque au Conseil d'Administration de la société SOGEBAIL et administrateur de votre société ;
- Mme Véronique LOCTIN, représentante de Société Générale au Conseil d'Administration de SOGEBAIL et administratrice de votre société ;
- Mme Béatrice LIEVRE-THERY, Directrice Générale de la société SOGEBAIL et représentante de Société Générale Real Estate au Conseil d'Administration de votre société.
- Mme Cécile WAYMEL, administratrice de la société SOGEBAIL et représentante de Société Générale au Conseil d'Administration de votre société.

Montant :

Le montant des commissions de gestion au titre de la convention de gestion conclue avec SOGEBAIL facturé par votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'est élevé à 1 808 768,64 €.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas la motivation justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

2. CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

3. CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

4. CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. *Convention de gestion avec la société SOGEBAIL, filiale de Société Générale*

Nature et objet :

Convention de gestion conclue entre SOGEBAIL et SOCOGEFI (reprise par GENEFIM) du 26 décembre 1968, ayant fait l'objet d'avenants signés les 5 décembre 1969, 20 décembre 1973 et 1er juin 1987.

Administratrice concernée :

- Mme Véronique LOCTIN, représentante de Société Générale au Conseil d'Administration de la société SOGEBAIL et administratrice de votre société.

Modalités :

Le montant des commissions de gestion facturées par votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'est élevé à 2 608 827,51 €.

Paris-La Défense, le 13 mai 2022,
Les Commissaires aux Comptes :

ERNST & YOUNG Audit	DELOITTE & Associés
Vincent ROTY	Emmanuel PROUDHON

VII. — Rapports du conseil d'administration.

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