BALO

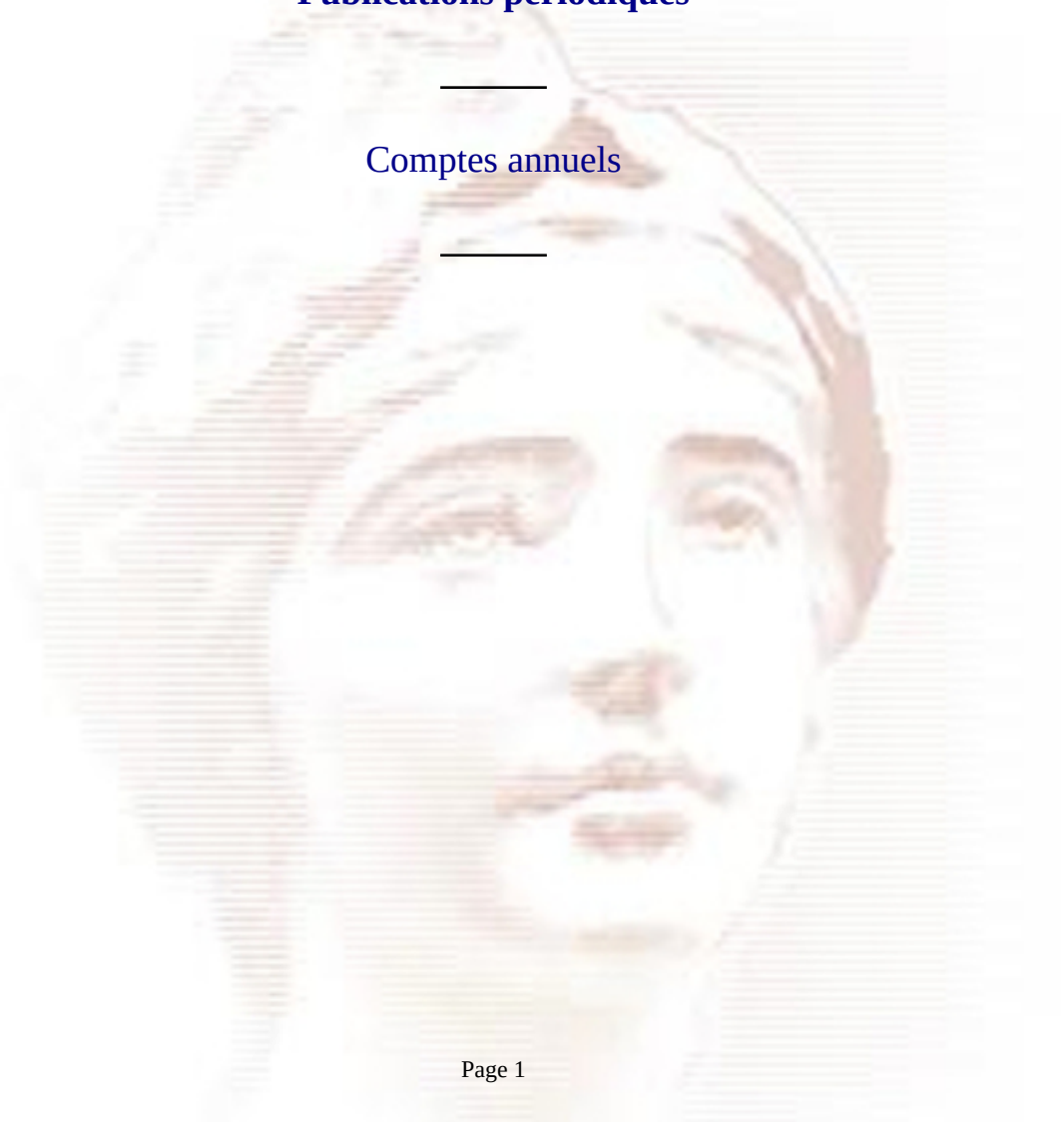
BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

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 2023.

I. – Bilan au 31 décembre 2023.
(En Euros.)

Actif	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Caisse et banques centrales		**0,00**	**0,00**
Créances sur les établissements de crédit	**A1**	**119 217 679,75**	**81 102 523,42**
Banques		109 766 404,75	70 092 794,65
Partenaires financiers		9 154 743,02	11 009 728,77
Produits rattachés		296 531,98	0,00
Créances sur la clientèle	**A2**	**10 161 040,55**	**10 546 902,87**
Crédits à long terme		10 161 040,55	10 546 902,87
Titres		**0,00**	**0,00**
Titres de participation		0,00	0,00
Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Titres des entreprises liées		0,00	0,00
Opérations de crédit-bail		**3 174 933 740,09**	**3 145 962 451,16**
Immobilisations louées	**A3**	**2 712 080 054,04**	**2 543 223 332,22**
Immobilisations brutes		4 113 411 347,13	3 923 637 089,62
Amortissements et provisions spéciales		-1 379 271 252,93	-1 358 991 138,55
Provisions pour dépréciation		-22 032 975,50	-29 685 633,58
Participations dans des SCI		999,00	999,00
Avances et provisions aux SCI		-28 063,66	8 262 015,73
Immobilisations temporairement non louées		**460 000,07**	**460 000,07**
Immobilisations brutes		3 762 274,73	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		**374 747 846,09**	**497 301 640,81**
Créances rattachées	**A4**	**87 645 839,89**	**104 977 478,06**
Créances ordinaires		22 894 157,47	29 103 423,86
Créances à terme		45 082 774,58	49 256 265,64
Créances ordinaires douteuses		2 722 278,55	3 883 096,52
Provisions pour dépréciation		-1 830 542,83	-2 912 662,76
Créances à terme douteuses		8 073 405,72	11 545 250,02
Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Interventions en SCI		28 072,16	103 481,91
Produits à recevoir		10 675 694,24	13 998 622,87
Autres opérations de location		**0,00**	**0,00**
Immobilisations incorporelles		**0,00**	**0,00**
Immobilisations d'exploitation	**A5**	**620 846,00**	**620 846,00**
Matériel et mobilier		9 092 246,08	9 092 246,08
Amortissements		-8 471 400,08	-8 471 400,08
Autres actifs	**A6**	**63 676 023,86**	**146 238 856,04**
Dépôts versés		1 066 587,19	843 508,32
T.V.A.		29 308 465,75	104 422 224,91
Autres impôts et taxes		7 988 820,21	9 508 459,68
Divers		25 312 150,71	31 464 663,13
Comptes de régularisation		**514 223,31**	**287 518,13**
Charges comptabilisées d'avance		388 499,18	239 226,99
Produits à recevoir		125 724,13	48 291,14
Total actif		**3 369 123 553,56**	**3 384 759 097,62**

Passif	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit	**P1**	**2 915 403 839,32**	**2 987 964 717,22**
Comptes ordinaires		1 396 503,21	4 404 250,02
Partenaires financiers		23 918 037,09	40 838 336,90
Comptes et emprunts à terme		2 874 353 392,83	2 935 213 043,43
Dettes rattachées		15 735 906,19	7 509 086,87
Comptes créditeurs de la clientèle	**P2**	**251 765 846,37**	**240 210 825,81**
Comptes ordinaires		242 220,88	296 549,68
Comptes à terme		251 523 625,49	239 914 276,13
Dettes représentées par un titre	**P3**	**5 000 000,00**	**5 000 000,00**
Titres de créances négociables		5 000 000,00	5 000 000,00
Autres passif	**P4**	**65 417 795,62**	**47 021 815,34**
Dépôts de garantie		20 199 816,15	3 200 419,14
T.V.A.		14 142 324,59	16 914 566,68
Autres impôts et taxes		8 097 597,80	9 747 854,08
Personnel et organismes sociaux		0,00	9 116,04
Fournisseurs travaux immobiliers		19 941 049,34	16 511 428,28
Fournisseurs autres		-309 394,93	86 457,22
Divers		3 346 402,67	551 973,90
Comptes de régularisation	**P5**	**10 960 169,82**	**9 615 373,01**
Produits constatés d'avance sur crédit-bail		3 648 612,36	3 153 986,88
Produits constatés d'avance autres		1 667 502,56	1 973 783,43
Charges à payer		5 644 054,90	4 487 602,70
Provisions pour risques et charges	**P6**	**372 676,45**	**1 077 715,30**
Autres risques et litiges		372 676,45	1 077 715,30
Subventions et aides fiscales reçues		**393 148,13**	**541 924,48**
Subventions et aides fiscales reçues		2 081 790,00	2 151 557,50
Réintégrations au compte de résultat		-1 688 641,87	-1 609 633,02
Fonds pour risques bancaires généraux		**0,00**	**0,00**
Capital	**P7**	**72 779 344,00**	**72 779 344,00**
Primes d'émission	**P7**	**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	**P7**	**7 412 257,14**	**7 412 257,14**
Réserve légale		7 412 257,14	7 412 257,14
Report à nouveau	**P7**	**-8 582 957,81**	**38 709,07**
Résultat en instance d'affectation	**P7**	**0,00**	**0,00**
Résultat de l'exercice		**26 483 351,39**	**-8 621 666,88**
Total passif		**3 369 123 553,56**	**3 384 759 097,62**

Hors bilan	Note	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnes :			
Ouvertures de crédits confirmés	**HB1**	**291 848 033,04**	**385 882 834,13**
Crédit-bail		289 400 699,69	375 363 884,62
Crédit-bail, douteux		2 447 333,35	10 518 949,51
Prêts		0,00	0,00
Opérations de couverture	**HB2**	**829 008 575,50**	**843 899 934,99**
Swaps de taux		829 008 575,50	843 899 934,99
Cap		0,00	0,00
Autres instruments financiers		0,00	0,00
Autres engagements donnés	**HB3**	**280 387 393,10**	**208 415 172,99**
Total des engagements donnés		**1 401 244 001,64**	**1 438 197 942,11**
Engagements reçus :			
Accords de refinancement	**HB4**	**178 149 110,35**	**275 705 087,09**
Etablissements de crédit		146 108 838,02	245 495 266,00
Clientèle		32 040 272,33	30 209 821,09
Garanties pour crédits distribués à la clientèle		**0,00**	**0,00**
Opérations de couverture	**UB2**	**829 008 575,50**	**843 899 934,99**
Swaps de taux		829 008 575,50	843 899 934,99
Total des engagements reçus		**1 007 157 685,85**	**1 119 605 022,08**

II. – Compte de résultat.
(En Euros.)

	Notes	31/12/2023	31/12/2022
1. Intérêts et produits assimilés	**R1**	**20 490 511,55**	**948 603,18**
Opérations avec les établissements de crédit		19 847 658,45	685 226,07
Opérations avec la clientèle		642 853,10	263 377,11
2. Intérêts et charges assimilés	**R2**	**-96 630 142,72**	**-25 825 400,32**
Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts		-89 829 644,63	-24 532 355,29
Opérations avec les établissements de crédit - Garanties		0,00	0,00
Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions		-8 905,74	-8 984,18
Opérations avec la clientèle		-6 627 408,76	-1 271 447,43
Charges sur opérations sur titres		-164 183,59	-12 613,42
3. Produits sur opérations de crédit-bail	**R3**	**362 708 472,41**	**295 858 435,79**
Loyers et assimilés		358 700 888,50	289 024 597,35
Subventions		148 776,40	162 470,28
Indemnités de résiliation		0,00	0,00
Autres produits		2 452 935,86	4 883 206,04
Garanties sur contrats de crédit-bail		0,00	0,00
Résultat des SCI		27 968,76	103 481,91
Plus-values de cession		1 377 902,89	1 684 680,21
4. Charges sur opérations de crédit-bail	**R4**	**-250 805 524,20**	**-236 514 337,74**
Dotation aux amortissements		-244 674 405,76	-230 694 563,13
Dotation et reprise sur provisions spéciales		-5 981 084,58	-5 727 255,78
Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		-150 034,89	-92 514,93
Moins-values de cession		1,03	-3,90
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		**0,00**	**0,00**
Plus-values de cession		0,00	0,00
8. Commissions (produits)	**R5**	**4 128 793,39**	**7 604 898,16**
Commissions de gestion		1 582 874,76	3 292 109,82
Commissions d'arrangement et assimilées		2 545 918,63	4 312 788,34
9. Commissions (charges)	**R6**	**-2 133 741,53**	**-1 897 362,31**

Commissions de gestion		-2 133 741,53	-1 897 362,31
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		**4 091,61**	**5 068,69**
Autres produits de gestion		4 091,61	5 068,69
13. Autres charges d'exploitation bancaire		**0,00**	**0,00**
14. Produit net bancaire	**R7**	**37 762 460,51**	**40 179 905,45**
15. Charges générales d'exploitation	**R8**	**-13 636 684,20**	**-13 653 178,59**
Charges de personnel		-3 591,25	-2 147,29
Impôts et taxes		-2 097 852,91	-1 902 071,99
Rémunérations d'intermédiaires		-389 313,86	-375 160,91
Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		-10 740 899,86	-10 958 574,47
Autres services extérieurs		-405 026,32	-415 223,93
Charges d'exploitation refacturées		0,00	0,00
16. Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations		**0,00**	**0,00**
Immobilisations incorporelles		0,00	0,00
Immobilisations corporelles		0,00	0,00
17. Résultat brut d'exploitation		**24 125 776,31**	**26 526 726,86**
18. Coût du risque	**R9**	**9 439 816,39**	**-27 640 345,59**
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		1 082 119,46	-1 202 106,58
Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		7 652 658,08	-26 561 696,01
Provisions pour dépréciation sur créances de location simple		0,00	0,00
Autres risques et litiges		705 038,85	123 457,00
19. Résultat d'exploitation		**33 565 592,70**	**-1 113 618,73**
20. Gains ou pertes sur actifs immobilisés		**0,00**	**0,00**
Titres des entreprises liées		0,00	0,00
Immobilisations d'exploitation		0,00	0,00
21. Résultat courant avant impôt	**R10**	**33 565 592,70**	**-1 113 618,73**
22. Résultat exceptionnel		**3 078,16**	**-3,05**
Charges et produits exceptionnels		3 078,16	-3,05
23. Impôt sur les bénéfices	**R11**	**-7 085 319,47**	**-7 508 045,10**
Impôt sur les sociétés		-7 085 319,47	-7 508 045,10
24. Dotation/reprise de provisions réglementées		**0,00**	**0,00**
25. Résultat net		**26 483 351,39**	**-8 621 666,88**

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

III. — Annexes aux comptes individuels 2023 GENEFIM.

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

La présente annexe est une partie indissociable des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les comptes annuels sont exprimés en Euros. Selon l'importance des postes concernés, les commentaires de l'annexe peuvent être exprimés en Euros, en milliers (KEUR) ou en millions d'Euros (MEUR). Les montants présentés sont tronqués, sans être arrondis.
Le total du bilan composant ces comptes annuels est de 3 369 123 553 Euros avant répartition.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 37 762 460 Euros.

Le résultat net de l'exercice est de 26 483 351 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.

Operations de crédit-bail :

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

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

Conformément à l'ANC 2014-03 modifié par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 sur la comptabilisation des actifs et leurs modalités d'amortissement et sur les conséquences de l'exclusion des contrats de location de son champ d'application, il n'y a eu aucun changement de méthode concernant les modes ou les plans d'amortissement en 2023. La charge de renouvellement/remplacement incombant au crédit-preneur, GENEFIM n'applique pas la méthode des composants.

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

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

Les facteurs de risque climatique ont été pris en compte dans la valorisation des actifs. Aucun impact significatif sur les comptes n'a été identifié à la clôture de l'exercice.

Encours douteux

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

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

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

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

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

Dépréciation et autres provisions

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

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

Opérations sur les instruments financiers à terme

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

Faits marquants de l'exercice

Le marché immobilier est actuellement impacté par un contexte de taux d'intérêts élevés résultant d'une politique monétaire restrictive depuis deux ans et ils continuent de paralyser l'investissement en immobilier d'entreprise.

Le conflit israélo-palestinien à l'instar de la guerre en Ukraine pourrait modifier les scenarii de l'évolution des taux anticipés par les économistes.

A ce stade, GENEFIM n'a pas identifié une exposition directe ou indirecte et ou d'impacts significatifs liés à ces conflits sur les comptes annuels.

Il n'y a pas d'autres événements postérieurs à la clôture pouvant impacter les comptes au 31 décembre 2023

Notes sur le bilan

A1. Créances sur les établissements de crédits

Ce poste est composé de :

- 109,766 MEUR de trésorerie disponible sur comptes bancaires.
- 9,154 MEUR de créances à recevoir de nos partenaires financiers sur les opérations en indivision.

A2. Les créances sur la clientèle

Au 31 décembre 2023, les crédits à long terme ne sont plus constitués que par un prêt à la clientèle pour 10,161 MEUR sur une contrepartie en France.

A3. Immobilisations de crédit-bail

Au 31 décembre 2023 les immobilisations brutes sont constituées par : (Tableau en Euros.) :

	Montant	Nombre d'opérations
Opérations de Crédit-Bail en location	4 113 411 347	610
Opérations de Crédit-Bail résiliées	3 762 275	1
Opérations de Crédit-Bail en cours de construction	374 747 846	27
Titres et avances SCI	999	1
Total	**4 491 922 467**	**639**

Valeurs brutes : (Tableau en Euros.)

Solde au 01/01/2023	**4 432 964 021**
Investissements de l'exercice	381 470 857
Dossiers transférés en TNL	0
Cessions CBI de l'exercice	-314 250 394
Cessions location simple	0
Avances S.C.I. nouveaux prêts - remboursements	-8 262 017
Solde au 31/12/2023	**4 491 922 467**

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

	Montant au 01/01/2023	Dotations	Reprises vente	Virement de poste à poste	Montant au 31/12/2023
Opérations de crédit-bail en location					
Amortissement des immobilisations	1 348 926 767	244 674 406	-220 313 368	66 053	1 373 353 857
Provisions spéciales	10 064 357	5 981 085	-10 128 060	0	5 917 381
Provisions pour dépréciation	29 685 634	1 318 156	-8 970 814	0	22 032 976
Sous-total CB	**1 388 676 757**	**251 973 646**	**-239 412 242**	**66 053**	**1 401 304 214**
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	**1 391 979 032**	**251 973 646**	**-239 412 242**	**66 053**	**1 404 606 489**

A4. 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 0,743 MEUR.

Le poste de créances "interventions en S.C.I." enregistre la quote-part du résultat 2023 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 01/01/2023	Variation 2023	Stock au 31/12/2023	Dépréciations au 31/12/2023	Taux de couverture
Prêt	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,00%**
Crédit-bail					
Créances douteuses	3 883 097	-1 160 818	2 722 279	1 830 543,00	67,24%
Créances douteuses compromises	0	0	0	0	0,00%
Créances douteuses Report COVID	10 801 838	-3 471 844	7 329 994	0	0,00%
Créances douteuses Moratoire	743 412	0	743 412	0	0,00%
Total	**15 428 347**	**-4 632 662**	**10 795 685**	**1 830 543**	

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

	Provision au 01/01/2023	Dotations 2023	Reprise sur dépréciations de l'exercice devenue sans objet	Créances irrecup	Virements comptables	Solde au 31/12/2023
Crédit-bail						
Créances douteuses	2 912 663	291 869	1 373 989	0		1 830 543
Créances douteuses compromises	0	0		0		0
Créances douteuses Report COVID	0			0		0
Total CB	**2 912 663**	**291 869**	**1 373 989**	**0**	**0**	**1 830 543**
Total	**2 912 663**	**291 869**	**1 373 989**	**0**	**0**	**1 830 543**

A5. Immobilisations d'exploitation

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

A6. Autres actifs

Ce poste comprend essentiellement :
– La TVA en attente d'exigibilité pour 29,308 MEUR dont 28,986 MEUR de crédit de taxe imputable sur la déclaration de janvier 2024.
– Les créances d'impôts et taxes pour 7,988 MEUR, dont 7,638 MEUR d'acomptes d'impôt sur les sociétés.
– La rubrique « divers » pour 25,312 MEUR est principalement constituée de la quote-part d'impayés revenant aux partenaires financiers sur les contrats en indivision.

P1 et P2. Endettement

Structure des capitaux empruntés : (Tableau en Euros.) :

	Moins d'un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts établissement de crédit	263 799 160	1 219 797 849	1 390 756 385	2 874 353 393
Emprunts clientèle	25 327 970	110 062 236	116 133 419	251 523 625
Total	**289 127 130**	**1 329 860 085**	**1 506 889 804**	**3 125 877 018**

Dettes envers des établissements de crédit

Le financement de l'activité est souscrit auprès du groupe SOCIETE GENERALE, il représente 2 890,089 MEUR (principal 2 874,353 MEUR et courus 15,735 MEUR).

Ce poste comprend également les dettes envers les partenaires des opérations en syndication pour 23,918 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 405,168 MEUR.

Les emprunts souscrits dans l'exercice représentent 344,309 MEUR.

Le montant des intérêts courus non échus sur emprunts auprès des établissements de crédit s'élève à 15,735 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 251,523 MEUR contre 239,914 MEUR à fin 2022.

Les autres dettes envers la clientèle sont constituées par les soldes clients temporairement créditeurs pour 0,242 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 20,199 MEUR dont 19,616 MEUR reçus de BFCOI, filiale du groupe SOCIETE GENERALE ;
– TVA pour 14,142 MEUR, dont 12,959 MEUR au titre des factures émises non encore encaissées ;
– Dettes d'impôts et taxes : 8,097 MEUR dont 6,711 MEUR au titre de l'impôt société de l'exercice dû en France et 0,374 MEUR d'impôt société en Espagne,
– Comptes fournisseurs d'immobilisations pour 19,941 MEUR.

P5. Comptes de régularisations

Au sein des comptes de régularisation, les loyers de crédit-bail facturés d'avance représentent 3,648 MEUR.

Les autres charges à payer pour 5,644 MEUR concernent les charges qui se rattachent à l'exercice 2023 mais qui n'ont pas encore été appelées ou facturées telles que les services fournis par des sociétés du groupe, les impôts et taxes d'exploitation, les charges de l'immeuble d'exploitation et notamment :
– Les frais refacturés par SG pour 3,768 MEUR
– La commission de gestion SG Madrid 0,432 MEUR et divers honoraires de la succursale pour 0,112 MEUR
– Les impôts et taxes CVAE et C3S pour 0,794 MEUR
– Les honoraires de commissariat aux comptes pour 0,206 MEUR

P6. Provisions pour risques et charges

Le stock de provisions pour risques et charges est constitué par :
– Une provision pour risque clientèle pour 0,372 MEUR sur loyers facturés avec floor

P7. Capital et réserves

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

	Montant 2022	Augmentation	Diminution et affectation	Montant 2023
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	38 709	0	8 621 667	-8 582 958
Résultat de l'exercice	-8 621 667	26 483 351	-8 621 667	26 483 351
Total	**93 326 726**	**26 483 351**	**0**	**119 810 078**

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

Le résultat 2022 (perte) a été mis en report à nouveau conformément à la décision de l'AGO du 30 mai 2023.

Le résultat par action de l'exercice 2023 s'élève à 5.82 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 289,400 MEUR en 2023, en diminution par rapport à l'année 2022 qui s'était clôturée à 375,363 MEUR. L'engagement douteux de 2,447 MEUR concerne un dossier du secteur de la santé.

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 829,008 MEUR, versus 843,899 MEUR l'année précédente.

HB3
Une convention cadre de garantie financière intra-groupe a été signée le 07 juillet 2015 entre GENEFIM et SOCIETE GENERALE aux termes de laquelle, GENEFIM apporte certaines de ses créances de crédit-bail en garantie à SOCIETE GENERALE. La garantie apportée représente un montant de 280.387 MEUR au 31 décembre 2023.

HB4
Les accords reçus de SOCIETE GENERALE sur des refinancements à mettre en place se montent à 146,108 MEUR et les accords de financement reçus de la clientèle (avances preneurs) représentent 32,040 MEUR. Ces deux engagements se montaient respectivement à 245,495 MEUR et à 30,209 MEUR en 2022.

Notes sur le compte de résultat :

R1. Intérêts et produits assimilés

Les intérêts reçus des établissements de crédit sont principalement constitués par :
– Les intérêts sur les disponibilités bancaires pour 3,580 MEUR
– Les produits d'intérêts des prêts à la clientèle pour 0,642 MEUR
– Les produits reçus de SOCIETE GENERALE sur couvertures de taux pour 16,477 MEUR

R2. Intérêts et charges assimilées

Ce poste est principalement constitué par :
– Les intérêts et assimilés versés à SOCIETE GENERALE pour 89,829 MEUR,
– Les intérêts versés à la clientèle pour 6,627 MEUR dont 5,914 MEUR sur avances preneurs.

R3. Produits des opérations de crédit-bail

Les produits de crédit-bail enregistrent principalement :
- Les loyers et assimilés pour 358,700 MEUR.
- Autres produits pour 2,452 MEUR qui concernent une rémunération de 1,969 MEUR perçue de SOCIETE GENERALE dans le cadre du dispositif TLTRO et les intérêts de retard facturés au titre des échéances reportées dans le cadre de la crise sanitaire pour 0,344 MEUR.
- La quote-part de résultat de la filiale SCI revenant à GENEFIM pour 0,027 MEUR.
- Les plus-values sur levées d'option de crédit-bail pour 1,377 MEUR.

R4. Charges sur opérations de crédit-bail

Ce poste enregistre principalement les dotations aux amortissements pour 244,674 MEUR, complétées par les dotations aux provisions spéciales pour 5,981 MEUR, soit un total de 250,655 MEUR, en augmentation de 14,233 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 1,582 MEUR

Commissions liées à des actes ponctuels enregistrées en totalité dans l'exercice pour 2,545 MEUR, dont :
– Structuration et syndication de certaines opérations de crédit-bail pour 1,059 MEUR
– Commissions ponctuelles pour 0,602 MEUR
– Placement auprès de SG d'opérations de couverture de taux pour 0.481 MEUR

R6. Commissions (charges)

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

R7. Produit net bancaire :

En 2023, le produit net bancaire s'établit à 37,762 MEUR contre 40,179 MEUR en 2022.

R8. Charges générales d'exploitation

— Les impôts et taxes concernent l'activité générale de GENEFIM et comprennent notamment :
- 0,603 MEUR au titre de la Contribution sociale de solidarité (C3S)
- 0,187 MEUR au titre de la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE)
- 0,446 MEUR de TVA non récupérable
- 0,768 MEUR de cotisation FRU

— Les rémunérations d'intermédiaires comprennent :
- 0,274 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 2023 représentent un montant de 0,163 MEUR réparti entre les cabinets Deloitte et Ernst & Young France pour, respectivement, 0,087 MEUR et 0,076 MEUR, auxquels s'ajoutent 0,014 MEUR pour Ernst & Young Espagne au titre de la succursale.

— Services fournis par le groupe pour 10,740 MEUR. Sont regroupés sous cette rubrique :
- Les frais de fonctionnement SG, pour 10,563 MEUR dont 0,432 MEUR pour SG Madrid.
- Les frais de service titres pour 0,176 MEUR.

R9. Coût du risque

Le coût du risque 2023 fait apparaître un résultat négatif de 9,439 MEUR, réparti de la façon suivante :

- Activité de crédit-bail :
  - Reprise nette de provisions pour dépréciation des immeubles pour 7,652 MEUR.
  - Reprise nette de provisions pour dépréciation des créances clients pour 1,082 MEUR
  - Reprise de provisions pour autres risques et litiges pour 0,705 MEUR

R10. Résultat avant impôt :

Il s'élève à 33,565 MEUR en 2023 contre -1,113 MEUR, l'exercice précèdent.

R11. Impôt sur les sociétés

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

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

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

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

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

L'imputation des frais financiers communs est effectuée selon le rapport existant entre la valeur nette comptable moyenne des immeubles situés dans le secteur taxable et celle des immeubles compris dans le secteur exonéré.
Pour l'exercice 2023, 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 6,711 MEUR et à 0,374 MEUR au titre de l'impôt société dû en Espagne. Depuis 2020, la succursale de GENEFIM fait partie du Groupe Fiscal espagnol de la SOCIETE GENERALE.

R12. Résultat net

Le résultat net de l'exercice s'établit à 26,483 MEUR contre - 8,621 MEUR l'exercice précédent.

Informations diverses

- **Transactions avec les parties liées :**

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

Postes concernant les entreprises liées (en KEUR) :

Postes concernés	Montants
Actif :	
Comptes ordinaires	110 057
SCI	1
Passif :	
Comptes ordinaires	1 396
Intérêts courus sur opérations à terme	15 736
Opérations à terme	2 874 353
Titres de créances négociables	5 000
Autres passifs	19 616
Comptes de régularisation	4 291
Hors-bilan :	
Engagements de financement donnés de couverture sur taux	829 009
Engagements de garantie donnés	280 387
Engagements de financement reçus de couverture sur taux	829 009
Engagements de financement reçu	146 109

Jetons de présence
Aucun jeton de présence rétribuant les administrateurs n'a été enregistré dans l'exercice 2023.

- **Evénements postérieurs à la clôture :** Aucun événement significatif susceptible de remettre en cause la situation au 31 décembre 2023 n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

- **Eléments financiers :** A la clôture de l'exercice 2023, il n'existe aucune réserve latente de crédit-bail.

- **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 2023	Chiffre d'affaires du dernier exercice écoulé	N° SIREN
A) Détention à + de 50%								
S.C.I. Centreda (1)	Centreda 3 Blagnac	1 000	99,90	999	28 064	27 969	764 544	494 818 339
Total				**999**	**28 064**	**27 969**		

(1) Siège social : 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris.
(*) Quote-part GENEFIM.

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. – Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 29 mai 2024.

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-neuf mai, à onze heures, les Actionnaires de la Société se sont réunis en Assemblée générale ordinaire annuelle, au siège social, sur convocation du Conseil d'administration faite conformément à la loi et aux statuts.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Chaque Actionnaire a été convoqué par lettre simple adressée le 13 mai 2024.

SOCIETE GENERALE, représentée par Monsieur Thierry GARCIA, Actionnaire présent et acceptant, représentant tant par lui-même que comme mandataire le plus grand nombre de voix, est appelé comme scrutateur.

Ernst & Young Audit et Deloitte & Associés, Commissaires aux comptes régulièrement convoqués, sont absents et excusés.

Monsieur Eric GROVEN préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Enfin, Monsieur Benjamin BAZOT assure le secrétariat de la séance.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :
– La feuille de présence à l'Assemblée,
– La copie de la lettre de convocation des Actionnaires,
– La copie et le récépissé postal d'avis de réception de lettres de convocation adressées aux Commissaires aux comptes,
– Les rapports du Conseil d'administration,
– Les rapports des Commissaires aux comptes,
– Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
– Le tableau des résultats des cinq derniers exercices,
– Le texte des résolutions proposées à l'Assemblée,
– Les statuts de la Société.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux Actionnaires, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'Assemblée et que la Société a fait droit, dans les conditions légales, aux demandes de communication dont elle a été saisie.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les Actionnaires présents ou représentés possèdent plus d'un cinquième des actions ayant droit de vote.

Les conditions de quorum nécessaires à l'adoption de chacune des résolutions figurant à l'ordre du jour étant réunies, l'Assemblée est régulièrement constituée et peut en conséquence valablement délibérer.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

1. Lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise et rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
2. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux Administrateurs,
3. Affectation du résultat de l'exercice,
4. Approbation des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts,
5. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L 225-38 et L 225-40-1 du code de commerce,
6. Non-renouvellement du mandat d'Administrateur de SOCIETE GENERALE REAL ESTATE,
7. Renouvellement du mandat d'Administratrice de Madame Véronique LOCTIN,
8. Fixation de la rémunération des Administrateurs,
9. Pouvoirs pour les formalités.

Le Président présente à l'Assemblée les rapports du Conseil d'administration ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes.

Cette lecture terminée, le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes inscrites à l'ordre du jour.

Première résolution *(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux Administrateurs).* — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée générale donne aux Administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

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

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

- décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice de 26.483.351,39 Euros, et diminué du report à nouveau antérieur, débiteur de 8.582.957,81, soit un bénéfice distribuable de 17.900.393,58 Euros à affecter de la manière suivante :

Résultat net de l'exercice	26.483.351,39 EUR
Affectation à la réserve légale (la réserve légale est bien dotée à hauteur de 10% conformément à l'article L. 232-10 du Code de commerce)	0,00 EUR
Report à nouveau antérieur	- 8.582.957,81 EUR
Soit un bénéfice distribuable de	17.900.393,58 EUR
Affectation :	
A la réserve libre (ou aux autres réserves)	0,00 EUR
Versement de dividende[1] (soit 3,93 EUR par action)	17.876.426,37 EUR
Au report à nouveau	23.967,21 EUR

[1] *Le dividende attribué aux Actionnaire, personnes morales, n'était pas éligible à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.*

- décide que le dividende sera mis en paiement à compter du 1er juin 2024.
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercices	Dividendes distribués
2020	3,64 EUR
2021	6,66 EUR
2022	Néant

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

Troisième résolution *(Approbation des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts).* — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire et conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte de ce que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard du 4ème ment de l'article 39 du même Code,

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

Quatrième résolution *(Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L225-38 et L225-40-1 du Code de commerce.)* — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport :

- constatant l'absence de convention réglementée de la nature de celle visées à l'article L 225-38 du Code de commerce et constatant les conventions réglementées suivantes, visées par l'article L 225-40-1 du Code de commerce, conclues antérieurement à l'exercice 2023 et qui ont poursuivi leurs effets au cours de cet exercice :

Avenant à la convention de gestion entre SOGEBAIL et GENEFIM (venue aux droits de la société SOCOGEFI en 2012) du 26 décembre 1968 et ses avenants des 5 décembre 1969, 20 décembre 1973, 1er juin 1987, ainsi que par l'accord dérogatoire du 9 juin 2006 (avenant n°4), modifié par avenant du 9 septembre 2009 (avenant n°5) et par avenant en 2015 (avenant n°6) et du 9 décembre 2021 modifiant le mode de calcul de la commission versée par SOGEBAIL à GENEFIM avec un effet rétroactif au 1er janvier 2021. Commission de gestion perçue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 : 926.634,48 Euros.

- décide d'en prendre acte purement et simplement,
- précise que les Commissaires aux comptes en ont été régulièrement informés.

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

Cinquième résolution (*Non-renouvellement du mandat d'Administrateur de SOCIETE GENERALE REAL ESTATE).* — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, décide de ne pas renouveler le mandat de SOCIETE GENERALE REAL ESTATE en qualité d'Administrateur, venant à expiration à l'issue de la présente Assemblée générale.

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

Sixième résolution *(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Madame Véronique LOCTIN).* — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, décide de renouveler le mandat de Madame Véronique LOCTIN en qualité d'Administrateur, venant à expiration à l'issue de la présente Assemblée générale, pour une durée de quatre exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelé à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Ces fonctions seront exercées gratuitement.

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

Septième résolution *(Fixation de la rémunération des Administrateurs).* — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, décide de ne pas allouer de rémunération aux membres du Conseil d'administration.

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

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

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

* *
*

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

De convention expresse valant convention sur la preuve et conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, les signataires conviennent de signer électroniquement le présent procès-verbal par le biais du service DocuSign (www.docusign.com), et reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et confèrent date certaine à celle attribuée à la signature du présent procès-verbal par le service DocuSign (www.docusign.com).

Le Président :
Monsieur Eric GROVEN,

Le Secrétaire :
Monsieur Benjamin BAZOT,

Le Scrutateur :
Monsieur Thierry GARCIA.

V. – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.
(Exercice clos le 31 décembre 2023.)

À l'Assemblée Générale de la société Genefim,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Genefim relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 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

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 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.

— Provisionnement du risque de crédit

Risque identifié	Notre réponse
Dans le cadre de ses activités de crédit-bail immobilier, Généfim comptabilise des créances douteuses et constitue des dépréciations individuelles sur ces créances, en tenant compte des garanties reçues, afin de couvrir les risques de crédit avérés. Par ailleurs, pour les contrats présentant un risque de crédit ou de non levée d'option et présentant une valeur nette comptable supérieure à la valeur vénale des immobilisations louées, des dépréciations d'actifs immobilisés sont constituées afin de prendre en compte les évolutions du marché. La valeur vénale des immobilisations louées est établie sur la base d'une valorisation interne ou, le cas échéant, sur la base d'un rapport d'un expert indépendant. Sa détermination nécessite de la part de la direction le recours à des hypothèses et des estimations. Parmi les opérations de crédit-bail, certaines présentant un risque de crédit avéré ont conduit à la constitution de provisions pour dépréciation à hauteur de 22,0 millions d'Euros sur les encours des immobilisations louées et de 1,8 million d'Euros sur les créances rattachées. Dans un environnement marqué par une incertitude importante, nous avons considéré que le provisionnement du risque de crédit constituait un point clé de l'audit dans la mesure où il représente une zone d'estimation significative pour l'établissement des comptes.	Nos travaux ont été adaptés pour tenir compte de l'évolution des risques au regard du contexte économique actuel. Nous avons pris connaissance des contrôles clés mis en place par Généfim, en particulier ceux liés à : – la classification des expositions en créances douteuses, – l'identification des indicateurs de dépréciation (tels que l'existence d'impayés et/ou l'existence d'une procédure de recouvrement juridique), – la détermination des dépréciations pour créances douteuses et des actifs immobilisés, tenant compte de la valorisation des immeubles et des éventuelles garanties disponibles, – la méthodologie de valorisation utilisée par les experts internes et externes ainsi que le périmètre d'actifs faisant l'objet de ces expertises, – la mise à jour régulière des expertises immobilières sous-tendant l'évaluation du niveau de provisionnement. En complément, pour un échantillon de dossiers sélectionnés sur la base de critères de montant et de risque, nous avons procédé à une analyse de crédit consistant à : – évaluer la classification appropriée des créances douteuses, en appréciant les données et les hypothèses retenues par la direction, – prendre connaissance des dernières informations disponibles sur la situation des contreparties douteuses, – analyser et évaluer les estimations de provisions et dépréciations arrêtées par la direction sur la base des informations mises à notre disposition par l'établissement (contrats, échéanciers, rapports d'expertise…), – contrôler l'enregistrement en comptabilité des provisions pour dépréciations estimées.

Se référer aux notes « Principes, règles et méthodes comptables », « A3 – Immobilisations de crédit-bail » et « A4 – Créances rattachées » de l'annexe aux comptes annuels pour plus de détails.	Enfin, nous avons examiné le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport 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 l'assemblée générale du 28 mai 2004 pour le cabinet DELOITTE & ASSOCIES et celle du 30 mai 2001 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2023, Deloitte & Associés était dans la 20ème année de sa mission sans interruption et ERNST & YOUNG Audit dans la 23ème année.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.
Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

– il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

– il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

– il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

– il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
– il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au 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.

Paris-La Défense, le 13 mai 2024,

Les commissaires aux comptes :

ERNST et YOUNG Audit	DELOITTE & Associés
Vincent ROTY	Maud MONIN

VI. – Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.)

A 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.

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.

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 des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 Véronique LOCTIN, représentante de Société Générale au Conseil d'Administration de SOGEBAIL et administratrice de votre société ;
– Mme Agnès ERIAU, administratrice de la société SOGEBAIL et 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 2023 s'est élevé à 926 634,48 Euros.

Paris-La Défense, le 13 mai 2024

Les commissaires aux comptes :

ERNST et YOUNG Audit	DELOITTE & Associés
Vincent ROTY	Maud MONIN

VII. — Rapport du conseil d'administration.

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