



RAPPORT ANNUEL

2018



SOGEBAIL

SOM- MAIRE

GOVERNANCE DE SOGÉBAIL	4
LES ACTIONS SOGÉBAIL	6
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	8
ÉLÉMENTS FINANCIERS	
Bilan au 31 Décembre 2018	22
Compte de résultat au 31 décembre 2018	26
Annexe aux comptes	28
Rapports des commissaires aux comptes	34
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	40
ASSEMBLÉES SPÉCIALES	44

GOVERNANCE DE SOGEBAIL



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président
Eric GROVEN

Administrateurs
Agnès ERIAU
GÉNÉBANQUE représentée par Michel GALIAY
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE représentée par Véronique LOCTIN

DIRECTION

Directeur Général
Béatrice LIÈVRE-THÉRY *(depuis le 4 mars 2019)*

Directeur Général délégué
Nathalie LEGENDRE-MOUREAUX (Directeur Administratif et Financier) *(depuis le 4 mars 2019)*

COMMISSAIRES AUX COMPTES

commissaires aux comptes titulaires

- **DELOITTE & ASSOCIÉS**,
représenté par M. Emmanuel PROUDHON
Tour MAJUNGA - 6, place de la Pyramide 92908 Paris La Défense
- **ERNST & YOUNG et Autres**
représenté par M. Guillaume MABILLE
Tour FIRST - 1, place des Saisons 92400 Courbevoie

LES ACTIONS SOGÉBAIL

Un placement original et sûr

Le Financement d'opérations de crédit-bail immobilier

Le crédit-bail immobilier est une technique de financement d'immeubles professionnels qui se réalise par l'intermédiaire d'un bail de longue durée assorti de la faculté offerte au locataire d'acquiescer l'immeuble au plus tard en fin de bail.

La société de crédit-bail achète ou fait construire un ensemble immobilier à la demande, selon les spécifications et sous la responsabilité du futur locataire. Elle loue cet ensemble pour une durée de l'ordre de sept à vingt ans et donne au locataire la possibilité de racheter, après une période locative irrévocable dont la durée est variable selon les contrats, à un prix tenant compte du paiement des loyers.

Une formule originale

La grande originalité de Sogébaïl est d'offrir à ses actionnaires un placement qui épouse le déroulement des opérations de crédit-bail.

C'est la totalité du bénéfice qui est distribué sauf, bien entendu, la part de 5 % affectée à la réserve légale.

Son capital est divisé en catégories d'actions. Chacune d'elles financent chacune plusieurs opérations de crédit-bail et possèdent leurs caractéristiques propres de durée et d'indexation.

Cette formule impose le remboursement fractionné des actions en fonction des amortissements financiers incorporés dans les loyers et des ventes des immeubles.

C'est ainsi qu'un certain nombre de catégories ont été totalement remboursées aux actionnaires, les immeubles servant de support à ces actions ayant tous été cédés à leurs locataires au terme des contrats.

Pendant leur vie, les actions bénéficient pleinement du rendement des contrats qui leur sont affectés.

La rentabilité du placement Sogébaïl est assurée par un dividende statutaire calculé sur la valeur nominale des actions. Celles-ci reçoivent également un superdividende résultant essentiellement du produit de l'indexation des loyers perçus par Sogébaïl. Enfin, au fur et à mesure de la vente des immeubles, sont versés des dividendes complémentaires représentant les plus-values d'indexation nettes encaissées lors de la vente de ces immeubles. Grâce au mécanisme de l'indexation des revenus par catégorie d'actions, les actionnaires conservent intact, au cours des années, le bénéfice de l'ancienneté de leur index, ce qui bien évidemment ne serait pas le cas si Sogébaïl ne comportait qu'une seule catégorie d'actions concernées par l'ensemble des opérations de la Société.

La fiscalité des actions Sogébaïl

Pour les personnes physiques domiciliées fiscalement en France, depuis le 1er janvier 2018 les dividendes sont imposables au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30 % (taxation forfaitaire à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et prélèvements sociaux au taux de 17,2 % retenus lors de la mise en paiement du dividende sauf dispense pour l'acompte du 12,8%), ou sur option globale au barème progressif de l'impôt sur le revenu auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % retenus lors de la mise en paiement du dividende. La taxation forfaitaire de 12,8 % (sauf dispense) est alors retenue à titre d'acompte.

Cette option est réalisée par le contribuable dans sa déclaration de revenus. Les dividendes bénéficient de l'abattement de 40 % uniquement si le contribuable opte pour l'imposition au barème progressif. En cas d'imposition au PFU, la CSG n'est pas déductible.

Un placement sûr

Trois conventions entre Sogébaïl et Société Générale garantissent aux actionnaires le versement de leurs dividendes statutaires et des produits nets d'indexation, ainsi que le remboursement de leur capital.

Une convention de garantie

Société Générale prend en charge, en cas de défaillance du locataire, le règlement des loyers ou de l'insuffisance du prix de vente par rapport à la valeur résiduelle financière.

Une convention de financement

Sogébaïl bénéficie de capitaux à des conditions fixées pour la durée et en fonction du rendement des contrats. Ainsi, l'actionnaire a la certitude de toucher le dividende statutaire.

Une convention de gestion

Sogébaïl est protégée contre une évolution défavorable

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS SUR LES ACTIONS SOGÉBAIL

Catégorie	Date d'émission	Prix d'émission en euros	Valeur nominale en euros
BG	déc-02	320,05	10
BH	déc-03	321,22	25
BI	déc-04	319,49	20
BJ	déc-05	318,20	40
BK	déc-06	316,88	35
BL	déc-07	314,73	45
BM	déc-08	315,57	95
BN	déc-09	312,85	100
BO	déc-10	313,60	145

A chacune des catégories est affecté un ensemble d'immeubles loués en crédit-bail. Ces immeubles sont appelés à sortir du patrimoine de Sogébaïl au terme des contrats.

Le prix d'émission des actions comprend une prime égale au droit que les nouveaux actionnaires acquièrent sur les réserves en entrant dans la Société. Ainsi, se trouvent préservés les droits des anciens actionnaires sans que ceux-ci ne soient obligés de souscrire à chaque émission.

La valeur nominale des actions est réduite au fur et à mesure de l'amortissement financier des immeubles. Le remboursement définitif interviendra lorsque tous les immeubles affectés à la catégorie seront amortis ou sortis du patrimoine.

des coûts de gestion. C'est Généfim, filiale de Société Générale, qui prend en charge, pour un coût forfaitaire, l'ensemble de la gestion administrative et comptable.

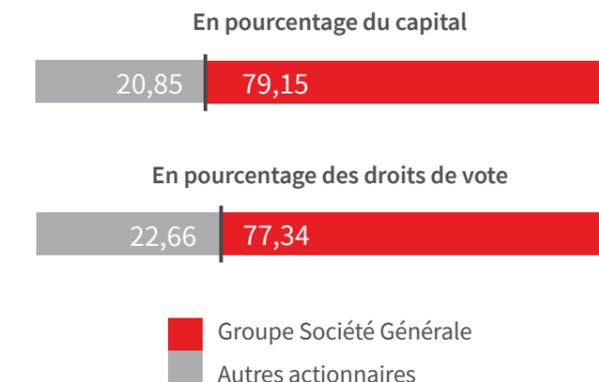
Un placement liquide en cas de besoin

Le groupe Société Générale s'étant engagé à racheter les actions à des prix fixés chaque semaine pour chaque catégorie, l'actionnaire peut à tout moment et sans frais, sortir de son placement.

Les actions Sogébaïl se trouvent ainsi dotées d'une liquidité similaire à celles des valeurs cotées en bourse, sans pour autant être soumises aux fluctuations du marché boursier.

Il faut cependant souligner que le rendement annoncé de l'action ne peut être garanti si les actions sont vendues. En effet les contraintes fiscales liées à la fixation du prix de reprise des actions ne le permettent pas.

RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2018



PRINCIPAL ACTIONNAIRE

GENEBANQUE :

SAS au capital de 134 219 215 € dont le siège social est à Puteaux (92), 17 cours Valmy.

Filiale à 100 % de Société Générale, établissement de crédit agréé en qualité de banque.

Détient 79,12 % du capital et 77,33 % des droits de vote.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Rapport de gestion du Conseil d'administration

Environnement de la société

L'environnement économique

Au niveau mondial, le cycle de croissance démarré mi-2016 se poursuit, mais ce dernier a perdu de son élan en raison de l'incertitude politique (Brexit). Stimulée par l'expansion budgétaire, l'économie américaine a résisté mais l'activité de la zone euro a ralenti de manière plus marquée.

En 2018, la croissance en France aura été impactée par la contestation des gilets jaunes au 4ème trimestre. La consommation des ménages devrait rebondir en 2019, en partie tirée par les mesures socio-fiscales (dégrèvement de la taxe d'habitation et baisse des cotisations salariales). La croissance devrait rester stable (1,5%).

L'environnement immobilier

Le marché de l'immobilier d'entreprise

En France, le marché de l'immobilier d'entreprise en 2018 a représenté 32,8 milliards d'euros d'investissements. Ce résultat s'explique notamment par la très bonne dynamique du segment des bureaux, le nombre élevé de méga-deals et l'engouement des investisseurs internationaux pour le marché français.

• Les **bureaux** restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs : ils concentrent 70% des montants investis, atteignant 23 milliards d'euros.

• Le **commerce** conserve sa 2ème place avec 4,4 milliards d'euros engagés.

• La **logistique** signe également une année record avec plus de 2,4 milliards d'euros.

Quant aux **services**, ils dépassent les 2 milliards d'euros. Le marché de l'hôtellerie affiche une reprise forte avec un volume d'investissement qui a presque doublé entre 2017 et 2018 pour atteindre 1,6 milliard d'euros.

Le marché du crédit-bail immobilier

Après deux années consécutives de repli, les opérations de crédit-bail immobilier renouent avec une croissance significative : elles progressent de +7,5% par rapport à 2017 pour un montant de 4,3 milliards d'euros de nouveaux contrats signés. L'évolution infra-annuelle est marquée par une nette progression au second semestre (+15,8% par rapport à la même période de l'année 2017), contrastant avec la première moitié de l'année en recul de -4,1%.

Les évolutions diffèrent cependant selon le type de locaux



financés :

• Les **locaux industriels** (usines, ateliers, entrepôts...) qui représentent la part la plus importante de la production en 2018, augmentent de +9,1% à 1,6 milliard d'euros.

• Le secteur des **locaux commerciaux** (magasins, supermarchés, hôtels...) est le seul en repli avec 1,3 milliard d'euros, les nouveaux engagements (en termes de contrats signés) se replient de -7,3%.

• Les investissements en **locaux de bureaux** ainsi qu'en locaux divers (cliniques, hôpitaux, cinémas...) connaissent une forte progression avec respectivement +18,6% à 0,9 milliard d'euros et +34,4% à 0,5 milliard d'euros.

Dans ces différents secteurs de l'immobilier d'entreprise, le crédit-bail immobilier a permis de financer, au cours des vingt dernières années, plus de 100 milliard d'euros d'investissements.

Situation et activité de la société

Compte tenu de l'extinction programmée de la Société, l'activité reste uniquement tournée vers l'accompagnement de quelques clients historiques significatifs.

Au total, SOGEBAIL a enregistré une production en 2018 de 6,62 MEUR contre 10,56 MEUR pour l'exercice précédent représentant 5 opérations d'extension.

La marge commerciale s'établit à 93 pbs.

Au 31 décembre 2018, les immobilisations louées en crédit-bail par SOGEBAIL étaient représentées par 637 contrats pour

un encours total de 314 MEUR contre 760 contrats pour un encours total de 427 MEUR au 31 décembre 2017.

La répartition du patrimoine selon la zone géographique montre que l'activité de SOGEBAIL se concentre principalement en province à hauteur de 65%. Paris et la région parisienne représentent 35%.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Il n'y a pas de faits marquants depuis la clôture de l'exercice.

Évolution prévisible de la société et perspectives d'avenir

A ce jour, l'activité de SOGEBAIL se limite à la gestion extinctive du portefeuille existant et au financement des extensions d'opérations en cours ou de restructurations.

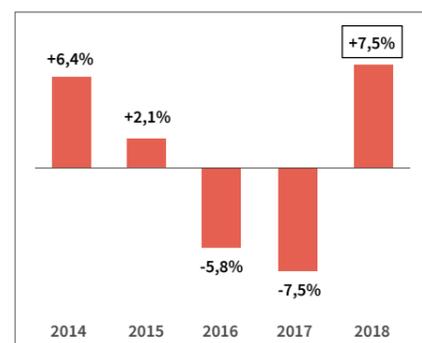
A cet égard, il est précisé qu'une activité en gestion extinctive est sans impact sur les revenus des actionnaires.

Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes doivent communiquer des informations sur les délais de paiement appliqués à leurs fournisseurs mais également à leurs clients.

Les tableaux présentés ci-après n'incluent pas les opérations bancaires ou les opérations connexes.

Crédit-bail immobilier - Production annuelle
Variation par rapport à l'année précédente



Crédit-bail immobilier - Production - Milliards d'euros
Données semestrielles mises en année mobile

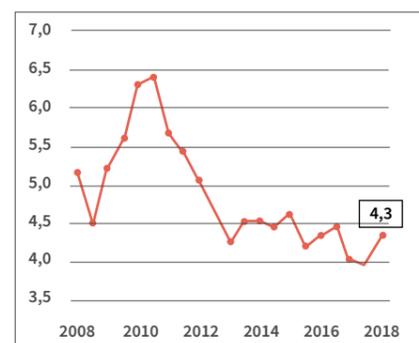


Tableau relatif aux délais de paiement clients :

Exercice 2018

Article D. 4141.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							
Impayé < 1 mois	Impayé de 1 à 3 mois	Impayé de 3 à 6 mois	Impayé de 6 mois à 1 an	Impayé de 1 à 2 ans	Impayé de 2 à 5 ans	Impayé de + de 5 ans	Total (1 jours et plus)

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées	36						36	
Montant total des factures concernées h.t.	366 661	1 743 334	524 038	1 078 308	4 967 503	13 836 635	0	22 516 481
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice	0,34%	1,60%	0,48%	0,99%	4,57%	12,74%	0,00%	20,73%

Les créances sont présentées sur la base de leurs montants hors taxes, pour la quote-part de SOGEBAIL lorsque la facturation est établie dans le cadre d'une opération en syndication.

Exercice 2017

Article D. 4141.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							
Impayé < 1 mois	Impayé de 1 à 3 mois	Impayé de 3 à 6 mois	Impayé de 6 mois à 1 an	Impayé de 1 à 2 ans	Impayé de 2 à 5 ans	Impayé de + de 5 ans	Total (1 jours et plus)

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées	54						54	
Montant total des factures concernées h.t.	501 269,93	1 027 577,51	2 096 603,33	2 714 789,52	3 969 079,55	22 597 333,19	10 544 712,43	43 451 365,46
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice	0,40%	0,83%	1,68%	2,18%				5,09%

Les créances sont présentées sur la base de leurs montants hors taxes, pour la quote-part de SOGEBAIL lorsque la facturation est établie dans le cadre d'une opération en syndication.

Tableau relatif aux délais de paiement fournisseurs :

Échéancier des dettes fournisseurs (en euros)	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2018			
	Libellés	Solde	A régler sous 60 jours	Non exigible	Solde	A régler sous 60 jours	Non exigible
Fournisseurs d'immobilisations		- 1 272	- 1 272	0	46 534	46 534	0
Fournisseurs d'immobilisations Factures non parvenues		349 366	0	349 366	150 362	0	150 362
Fournisseurs d'autres biens et services		0	0	0	0	0	0
Fournisseurs d'immobilisation retenue de garantie		- 17 035	- 17 035	0	67 267	67 267	0
TOTAL		331 059	- 18 307	349 366	264 163	113 801	150 362

Les dates d'échéances correspondent aux dates de règlement figurant sur les factures ou aux conditions fournisseurs, indépendamment de la date de réception de celles-ci.

Le traitement des factures fournisseurs de SOGEBAIL est centralisé. Le service trésorerie procède aux règlements des factures fournisseurs ordonnancées par l'ensemble des services.

Conformément aux procédures de contrôle interne, le règlement des factures n'est effectué qu'après validation de celles-ci par les services ordonnateurs des prestations.

Ratios réglementaires

Ratio de solvabilité

Ce ratio requiert un minimum de fonds propres permettant de faire face aux risques de crédit. SOGEBAIL étant intégrée dans le périmètre de consolidation du groupe Société Générale, le ratio de solvabilité n'est donc pas calculé au niveau de SOGEBAIL.

Ratio de liquidité

Ce coefficient réglementaire permet la surveillance de la liquidité à court terme. Depuis le 1er octobre 2015, il n'est plus nécessaire de respecter le ratio de liquidité « ACPR » sur base individuelle en raison de l'entrée en vigueur du Règlement délégué de la Commission Européenne sur le ratio LCR.

Présentation des comptes annuels

Produit net bancaire

Aucun événement significatif n'est intervenu en 2018 en termes de résultat, en conséquence, le PNB poursuit sa décroissance du fait de la diminution des encours de crédit-bail immobilier.

Le PNB se monte à 6,3 MEUR pour 2018 contre 7,5 MEUR en 2017.

Charges générales d'exploitation

SOGEBAIL n'a pas été impactée par la réorganisation SGFI et ses charges d'exploitation restent constituées par :

- Les impôts et taxes CVAE et C3S pour 0,3 MEUR (0,4 MEUR en 2017)
- La commission GENEFIM pour la mise à disposition des moyens de fonctionnement pour 3,2 MEUR contre 3,5 MEUR en 2017.

Coût du risque

Le coût du risque se décompose de la manière suivante :

- Dotation pour risque de contestation clientèle pour 0,045 MEUR ;
- Dotation pour risque opérationnel sur vente d'immeuble pour 0,057 MEUR ;
- Dotation pour créances impayées non couvertes par la garantie SOCIETE GENERALE pour 0,037 MEUR ;
- Produits liés à la récupération sur créances amorties pour 0,182 MEUR.

Résultat avant impôts

Le résultat avant impôts se monte à 2,9 MEUR contre 3,4 MEUR en 2017.

Impôts et résultat net

La charge d'impôt sur les bénéfices représente - 1,2 MEUR en 2018 comme en 2017. Notons que 2017 avait bénéficié d'un remboursement de + 0,2 MEUR perçu à la suite d'un contentieux sur la taxe de 3 % sur les distributions.

Le résultat net après impôt représente 1,6 MEUR en 2018 contre 2,1 MEUR en 2017.

Proposition d'affectation du résultat

Conformément à l'article 39 des statuts, il sera tout d'abord affecté 5 % de ce bénéfice, soit 82 476,89 euros,

à la réserve légale.

Les sommes restant disponibles pour la répartition des dividendes atteignent donc :

sur le bénéfice de l'année	1 649 537,91 €
auquel s'ajoute le report antérieur	79 242,92 €
pour donner un montant distribuable	1 728 780,83 €

Ce montant permet tout d'abord l'allocation du dividende statutaire au taux de :

- 4,25 % diminué de l'impôt sur les sociétés pour la catégorie **BG**,
- 3,00 % diminué de l'impôt sur les sociétés pour les catégories **BH** à **BL**,
- 3,25% diminué de l'impôt sur les sociétés pour la catégorie **BM**, et
- 2,75 % diminué de l'impôt sur les sociétés pour les catégories **BN** et **BO**.

Le montant global du dividende statutaire atteint **581 801,90 euros**.

Après ce prélèvement statutaire, il convient de distribuer, au titre de **dividende complémentaire**, à sept catégories d'actions, les plus-values encaissées sur les cessions d'immeubles nettes d'impôt, qui leur étaient affectées, réparties par catégorie et par action selon le tableau figurant ci-après. Compte tenu des arrondis des dividendes unitaires, le total réellement distribué sera de **72 754,39 euros**.

Le montant restant disponible est à répartir, au titre de **superdividende**, entre les diverses catégories d'actions, à raison de la part des recettes d'indexation nettes de chaque catégorie dans les recettes totales d'indexation des loyers. Compte tenu des arrondis des dividendes unitaires, le total des superdividendes distribués sera de **912 504,73 euros**.

Le tableau « Décomposition et répartition du dividende de l'exercice 2018 » figure ci-après.

Ces dividendes seront détachés le 3 juin 2019 et mis en paiement à partir de cette date.

L'obligation d'arrondir les dividendes unitaires au centime inférieur laisse une différence de 3 278,11 euros ce qui porte le report à nouveau à 82 521,03 euros.

Nous vous proposons en définitive la répartition suivante du bénéfice de l'exercice et du report à nouveau antérieur:

Bénéfices distribués aux actionnaires	1 563 782,91 €
Réserve légale	82 476,89 €
Report à nouveau	82 521,03 €
TOTAL	1 728 780,83 €

Décomposition et répartition du dividende de l'exercice 2018 (en euros)

CATÉGORIE	VALEUR NOMINALE (€)	NOMBRE D'ACTIONNAIRES	DIVIDENDE STATUTAIRE		DIVIDENDE COMPLÉMENTAIRE		SUPERDIVIDENDE		TOTAL DU DIVIDENDE	TOTAL RÉEL DISTRIBUÉ	
			GLOBAL (€)	UNITAIRE (€)	GLOBAL (€)	UNITAIRE (€)	GLOBAL (€)	UNITAIRE (€)		GLOBAL (€)	UNITAIRE (€)
BG	0	37 167	5 136,15	0,13	0,00	0,00	104 081,08	2,80	109 217,23	108 899,31	2,93
BH	20	53 254	23 548,56	0,44	0,00	0,00	107 378,57	2,01	130 927,13	130 472,30	2,45
BI	15	69 164	23 781,23	0,34	7 405,63	0,10	132 522,99	1,92	163 709,85	163 227,04	2,36
BJ	25	72 802	46 454,59	0,63	3 018,84	0,04	152 429,29	2,10	201 902,72	201 661,54	2,77
BK	25	107 788	63 521,80	0,58	11 838,06	0,10	99 577,57	0,94	174 937,43	174 616,56	1,62
BL	35	89 394	70 266,51	0,78	5 748,25	0,06	83 693,86	0,94	159 708,62	159 121,32	1,78
BM	80	61 550	114 688,16	1,86	10 033,38	0,16	77 599,56	1,26	202 321,10	201 884,00	3,28
BN	90	65 136	111 530,76	1,71	26 593,54	0,40	80 380,25	1,24	218 504,55	218 205,60	3,35
BO	90	58 106	122 874,14	2,11	8 116,69	0,13	74 841,56	1,30	205 832,39	205 695,24	3,54
		614 361	581 801,90		72 754,39		912 504,73		1 567 061,02	1 563 782,91	

Rémunération des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre des missions pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élèvent à 98 430 euros HT, soit :

ERNST & YOUNG ET AUTRES :

Mission relative à l'audit légal	48 710 € HT
----------------------------------	-------------

DELOITTE & ASSOCIES :

Mission relative à l'audit légal	49 720 € HT
----------------------------------	-------------

Aux termes de la convention de gestion entre les sociétés SOGEBAIL et GENEFIM, c'est cette dernière qui est en charge du règlement des honoraires des commissaires aux comptes. Le montant de ces honoraires n'apparaît donc pas dans les comptes de la société SOGEBAIL.

Gestion des risques

Risques de crédit

Sogébaïl est une filiale du groupe Société Générale spécialisée dans le crédit-bail immobilier. Elle est totalement intégrée à ce Groupe. Les opérations de crédit-bail immobilier sont toutes apportées par le réseau de Société Générale, à Sogébaïl.

Chaque dossier de crédit-bail de Sogébaïl, accepté par Société Générale, fait l'objet d'une commission de garantie versée par Sogébaïl à Société Générale. En contrepartie de cette commission de garantie et en application de la convention de garantie, Sogébaïl est exonérée de tout risque de trésorerie et tout risque de perte. Ainsi les créances douteuses et les provisions pour créances douteuses figurant dans les comptes de Sogébaïl n'ont aucun impact sur le résultat de Sogébaïl, puisque celles-ci sont, en vertu de la convention de garantie, couvertes par Société Générale.

Grâce à cette garantie de Société Générale, Sogébaïl est en mesure, malgré les défaillances éventuelles de certains de ses locataires, de verser aux actionnaires les dividendes spécifiques à chaque catégorie d'actions, et de leur rembourser progressivement leur apport par le biais des réductions de capital.

Risques juridiques

Sogébaïl est un établissement de crédit agréé comme société financière. A ce titre, elle peut effectuer des opérations de crédit-bail immobilier. Elle est de par son activité soumise au respect d'un certain nombre de règles prudentielles et aux contrôles de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution). Sogébaïl n'est dépendante à l'égard d'aucun brevet ou licence et d'aucun contrat d'approvisionnement industriel, commercial et financier.

Assurances

Sogébaïl est garantie par les principales assurances suivantes :

- assurance dommages des immeubles loués en crédit-bail
- assurance contre les autres risques suivants :
 - ◆ assurance responsabilité civile professionnelle,
 - ◆ assurance responsabilité des mandataires sociaux,
 - ◆ assurance pertes d'exploitation consécutives à dommage matériel,
 - ◆ vol des valeurs dans les locaux,
 - ◆ fraude par préposé ou tiers à l'égard des valeurs sous la responsabilité de la Société.

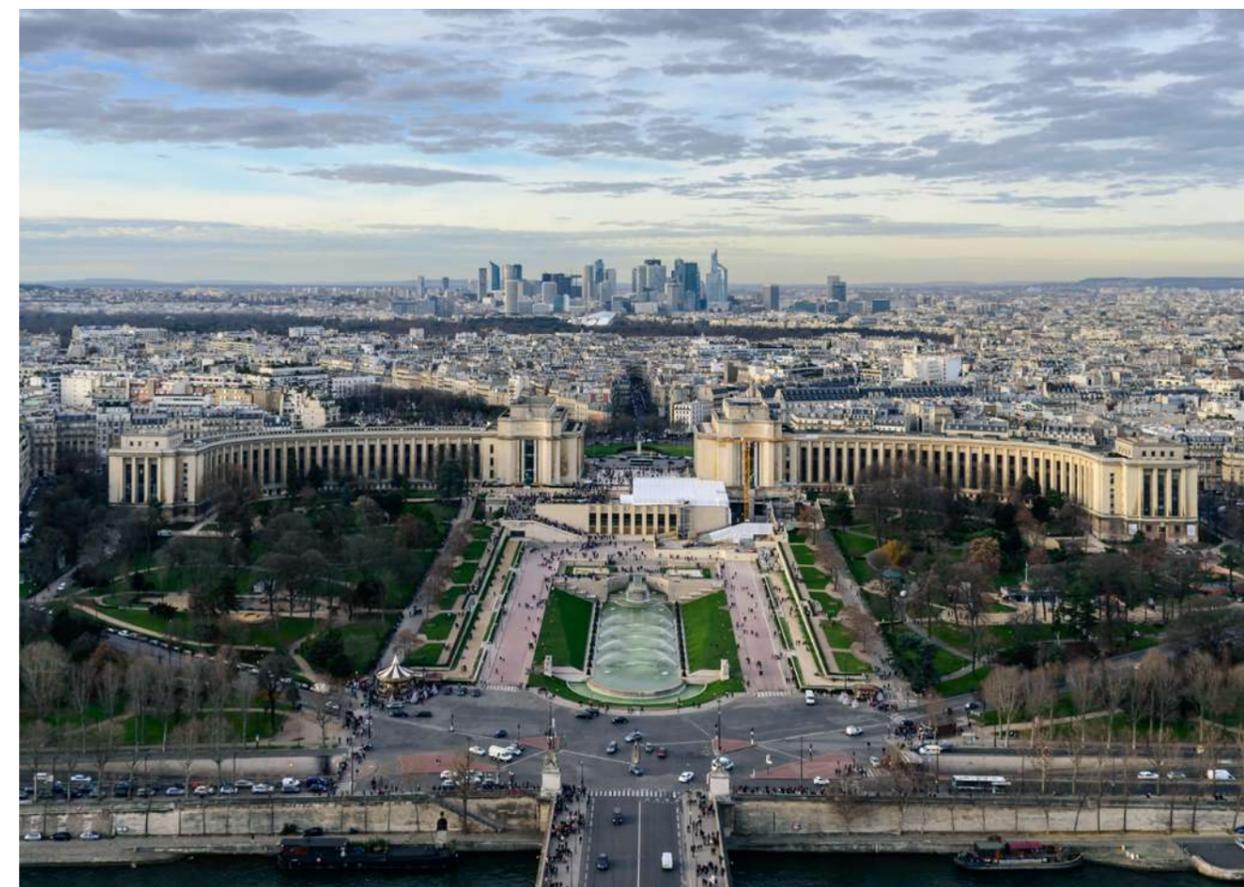
Développement durable

Sogébaïl est une filiale du groupe Société Générale et dans le cadre de son activité, elle fait sienne la politique du groupe en matière de développement durable.

Le développement de Sogébaïl s'inscrit donc dans le respect des valeurs du groupe Société Générale, en intégrant les intérêts de toutes les parties prenantes : clients, fournisseurs, actionnaires, environnement.

Sogébaïl a notamment adopté les dispositifs du groupe en matière de déontologie et de lutte contre le blanchiment des capitaux et la politique environnementale de la Société Générale s'applique à Sogébaïl.

Les différentes mesures sont décrites dans le rapport annuel du groupe Société Générale.



Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices (en euros)

	2014	2015	2016	2017	2018
Situation en fin d'exercice					
Capital social	84 901 315	69 230 360	51 422 225	34 579 910	25 761 860
Nombre d'actions	968 382	968 382	839 352	614 361	577 194
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires HT ⁽¹⁾	172 753 162	159 589 816	143 432 948	124 528 131	108 622 356
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions ⁽¹⁾	105 504 162	111 502 373	98 312 355	83 326 680	71 022 537
Impôt sur les bénéfices	1 923 538	2 633 056	2 179 370	1 206 285	1 267 690
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	4 500 933	3 503 554	2 781 294	2 190 223	1 649 538
Montant des bénéfices distribués	4 266 104	3 318 302	2 634 544	2 076 852	1 563 783

Résultat des opérations réduit à une seule action

Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	AW	AY	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BB	BD	BF	BG	BH	BI	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	
	5,14	1,05	5,47	22,49	49,71	33,74	46,42	98,09	64,21	4,18	12,37	35,52	31,44	27,07	65,88	58,78	4,33	10,26	22,86	9,14	24,76	64,38	48,56	4,35	18,18	4,15	61,93	35,80	93,53	38,74	31,89	81,46	91,12	119,42	120,86	
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BI	BK	BL	BM	BN	BO	BM	BN	BO						
	141,08	167,12	147,39	144,82	157,44	162,69	189,88	137,23	161,62	144,76	127,19	160,74	161,56	196,01	128,51	149,51	144,55	125,71	158,27	149,69	190,20	119,71	140,83	121,33	162,69	152,93	184,54	163,63	149,82	164,51						
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	AW	AY	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BB	BD	BF	BG	BH	BI	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	
	1,17	0,4	2,19	2,76	5,03	3,68	7,07	8,67	7,47	1,00	0,85	2,89	2,35	1,67	5,18	5,85	1,00	0,72	1,95	0,58	1,35	4,62	4,20	0,87	1,54	0,27	4,16	3,25	2,83	3,08	2,58	2,48	2,92	1,71	1,87	
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BI	BK	BL	BM	BN	BO	BM	BN	BO						
	7,52	8,01	6,65	6,46	6,68	6,05	7,14	5,27	6,40	2,78	3,31	5,15	4,64	5,31	4,00	5,81	2,25	2,85	4,00	3,88	4,67	4,17	2,11	2,05	3,82	3,42	5,12	3,45	3,53	3,73						
Dividende versé	AW	AY	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BB	BD	BF	BG	BH	BI	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	
	0,45	0,20	1,07	1,54	3,74	2,93	2,82	6,84	5,98	0,95	0,81	2,75	2,23	1,59	4,92	5,56	0,95	0,68	1,85	0,55	1,28	4,39	3,99	0,83	1,46	0,26	3,95	3,09	2,69	2,93	2,45	2,36	2,77	1,62	1,78	
Dividende versé	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BI	BK	BL	BM	BN	BO	BM	BN	BO						
	6,12	6,47	3,72	5,48	6,05	4,64	5,46	5,01	6,08	2,64	3,14	4,89	4,41	5,04	3,80	5,52	2,14	2,71	3,80	3,69	4,44	3,96	2,00	1,95	3,63	3,25	4,86	3,28	3,35	3,54						

Personnel : (Néant). La gestion de Sogébaïl est assurée à des conditions forfaitaires par une autre filiale de Société Générale : Généfim.

⁽¹⁾ Changement de méthode de calcul applicable de manière rétro-active. Le montant du Chiffres d'affaires H.T mentionné est celui retenu pour la détermination de la Contribution sur la valeur ajoutée conformément à l'article 1586 sexies du CGI.

Composition du capital de la Société au 31 Décembre 2018 (en euros)

Catégorie	Valeur nominale	Nombre d'actions	Montant du capital
BH	20	53 254	1 065 080
BI	15	69 164	1 037 460
BJ	25	72 802	1 820 050
BK	25	107 788	2 694 700
BL	35	89 394	3 128 790

Catégorie	Valeur nominale	Nombre d'actions	Montant du capital
BM	80	61 550	4 924 000
BN	90	65 136	5 862 240
BO	90	58 106	5 229 540
Total		577 194	25 761 860

DROITS DE VOTE

Chaque action donne droit à autant de voix qu'il y a de tranches de 5 €.

Droit de vote double à compter de la 2^{ème} année de détention.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise

Fonctionnement des organes d'administration et de direction

Le Conseil d'administration de SOGEBAIL est composé de 4 administrateurs au 31 décembre 2018 :

- Monsieur Eric GROVEN, Président du Conseil d'administration,
- Madame Agnès ERIAU, Administrateur,
- GENEBAQUE représentée par Monsieur Michel GALIAY, Administrateur,
- SOCIETE GENERALE représentée par Madame Véronique LOCTIN, Administrateur.

Les administrateurs ont été nommés par l'assemblée générale pour une durée de six ans.

Selon les termes des statuts, le Conseil est convoqué par tous les moyens, par le Président ou à la demande du tiers des administrateurs.

Au cours de l'année 2018, le Conseil s'est réuni six fois pour, notamment, arrêter les comptes semestriels et annuels, arrêter le Rapport sur le Contrôle Interne ou encore délibérer de la réduction de capital.

Le Conseil d'administration a les pouvoirs pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

L'organisation de la gouvernance du Conseil d'administration s'inscrit dans le cadre de l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

La Direction générale a évolué :

- Monsieur Marc WIDENLOCHER a été nommé Directeur Général du 12 décembre 2018 au 4 mars 2019 en remplacement de Rémi DANIS, démissionnaire.
- Madame Béatrice LIEVRE-THERY a été nommée

Directeur Général Délégué jusqu'au 4 mars 2019 et occupe depuis cette date les fonctions de Directeur Général de la Société.

- Madame **Nathalie LEGENDRE-MOUREAUX** assume les fonctions de Directeur Général Délégué de la Société depuis le 4 mars 2019.

Conventions réglementées visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce

Conformément à la loi, nous vous informons des conventions réglementées.

Il s'agit des conventions visées à l'article L 225-38 du Code de commerce, c'est-à-dire de toute convention intervenant entre la société et l'un de ses mandataires sociaux ou l'un de ses actionnaires représentant plus de 10 % des droits de vote ou la société qui contrôle l'un de ses actionnaires.

Conformément aux dispositions réglementaires, les commissaires aux comptes ont été avisés des conventions conclues et autorisées dans le cadre de l'article L 225-38 du Code de commerce, qui ont été appliquées au cours de l'exercice 2018, à savoir :

- **Conventions conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018**
 - ♦ Convention de délégation de conformité et contrôle permanent signée le 12/09/2018 entre SOCIETE GENERALE et SOGEBAIL
- **Conventions antérieures dont les effets se sont poursuivis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018**
 - ♦ Convention de gestion entre la société SOGEBAIL et SOCOGEFI (reprise par la société GENEFIM) du 26/12/1968 et ses avenants des 5/12/1969, 20/12/1973, 01/06/1987 et 20/12/2017
Commission de gestion versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 : 3 121 562,62 euros

- ♦ Convention de garantie entre la société SOGEBAIL et la Société Générale des 04/07/1969 et 14/03/1975 et ses avenants des 01/06/1987, 24/11/1988, 29/09/1995, 20/11/2000 et du 20/12/2017
Commissions de gestion au titre de l'exercice 2018 : 1 775 249,38 euros
- ♦ Convention de refinancement entre la société

- SOGEBAIL et Société Générale du 12 septembre 2003. Intérêts versés et fonds empruntés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :
- Intérêts versés : 6 094 513,78 euros,
 - Fonds empruntés (stock) : 292 528 564,14 euros

Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital accordées par l'assemblée générale

Néant

Liste des mandats sociaux sur l'exercice 2018

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice 2018 :

Mandataire social	Fonction	Date d'expiration du mandat au sein de la Société	Liste de l'ensemble des mandat(s) détenus en 2018
Eric GROVEN Président du Conseil d'administration	Directeur Immobilier des Réseaux France	Expiration à l'issue de l'AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 déc. 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Président du Conseil d'administration de la société GENEFIM • Président du Conseil d'administration de la société SOGEBAIL • Président du Conseil d'administration de la société SOGEBAIL • Président du Conseil d'administration de la société SOGEPROM • Président de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE • Président de la société PRIMAXIA • Membre du conseil de surveillance de la société SOCIETE GENERALE ALGERIE • Président du comité de surveillance de la société PRIMAXIA (jusqu'au 13 avr. 2018) • Directeur général de la société SOGEPROM (jusqu'au 2 juillet 2018) • Administrateur de la société SOCIETE GENERALE GESTION (jusqu'au 31 janv. 2018).
Béatrice LIEVRE THERY Directeur Général Délégué puis Directeur Général depuis le 4 mars 2019	Directeur des Activités Immobilières	Expiration à l'issue de l'AGO statuant sur l'exercice clos le 31 déc. 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Représentant permanent de la SOCIETE GENERALE REAL ESTATE, administrateur au Conseil d'administration de la société GENEFIM • Administrateur de la société SOGEBAIL • Représentant permanent de SOCIETE GENERALE REAL ESTATE, administrateur au Conseil d'administration de SOGEPROM • Directeur général de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE • Directeur général de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE ADVISORY • Directeur général de PRIMAXIA • Représentant permanent de SOGEPROM, président à la direction de la société PACTIMO (jusqu'au 18 fév. 2019) • Représentant permanent de SOGEPROM, président à la direction de la société SOGEPROM CVL SERVICES (jusqu'au 2 Juil. 2018) • Directeur général délégué de la société SOGEBAIL (jusqu'au 4 mars 2019) • Directeur général délégué de la société SOGEPROM (jusqu'au 2 juil. 2018) • Président de la société PIRIX (jusqu'au 01 déc. 2018) • Gérant de la société SARL SEINE CLICHY (jusqu'au 3 oct. 2018).

Nathalie LEGENDRE-MOUREAUX Directeur général délégué depuis le 4 mars 2019	Directeur Administratif et Financier	Expiration à l'issue de l'AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 déc. 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur général délégué de SOGEFIMUR.
Agnès ERIAU Administrateur	Principal - Chef de mission de SG Consulting	Expiration à l'issue de l'AGOA statuant sur l'exercice clos le 31 déc. 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la société GENEFIM • Administrateur de la société SOGEFIMUR • Administrateur de la société SOGEBAIL.
GENEBANQUE représentée par Michel GALIAY Administrateur	Secrétaire Général de la Banque de Détail en France de SOCIETE GENERALE	Expiration à l'issue de l'AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 déc. 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la société GENEFIM • Administrateur de la société SOGEFIMUR • Représentant permanent de la société GENEBANQUE, administrateur au Conseil d'administration de la société SOGEBAIL • Administrateur de la société COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS • Président de la société SOGINFO (jusqu'au 01 juillet 2018)
SOCIETE GENERALE représentée par Véronique LOCTIN Administrateur	Directeur clientèle des grandes entreprises du réseau France	Expiration à l'issue de l'AGOA statuant sur l'exercice clos le 31 déc. 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la société GENEFIM • Administrateur de la société SOGEFIMUR • Représentant permanent de la société SOCIETE GENERALE, administrateur au Conseil d'administration de la société SOGEBAIL • Administrateur de la société COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS • Membre du conseil de surveillance de la société SOCIETE GENERALE ALGERIE

Situation des mandats sociaux

Proposition de renouvellement du mandat social d'administrateur de la société GENEBANQUE

Le mandat social de la société GENEBANQUE arrive à échéance à l'issue de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Le renouvellement du mandat d'administrateur de GENEBANQUE sera soumis à l'approbation des actionnaires à la prochaine assemblée générale.

Proposition de nomination de Monsieur Jean-Baptiste GIROS en qualité d'administrateur

Il est proposé de désigner en qualité d'administrateur à la prochaine assemblée générale :

Monsieur Jean-Baptiste GIROS, co-responsable Coverage and Investment Banking France de Société Générale, également représentant permanent de Société Générale au sein du Conseil d'administration de la société GENEFIM et administrateur de la société SOGEFIMUR.

Situation des mandats des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes titulaires

Les mandats des commissaires aux comptes titulaires ERNST & YOUNG ET AUTRES et DELOITTE & ASSOCIES, arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Les commissaires aux comptes suppléants

Les mandats non obligatoires des commissaires aux comptes suppléants BEAS et PICARLE ont pris fin à l'issue de l'assemblée générale du 23 mai 2017.

Dans le cadre d'une régularisation, il sera proposé à la prochaine assemblée générale de prendre acte des mandats échus des commissaires aux comptes suppléants et de leur non-renouvellement.

Rémunération des dirigeants et des mandataires sociaux

Conformément à l'article L 225-102-1 du Code de commerce, nous vous indiquons les rémunérations et avantages de toute nature versés, durant l'exercice, à chaque mandataire social de la Société.

Pour les mandataires sociaux de la Société exerçant des

fonctions salariées au sein du Groupe Société Générale, seuls les rémunérations et avantages dont le coût est supporté par la Société sont inclus.

SOGEBAIL n'a pas de personnel propre.

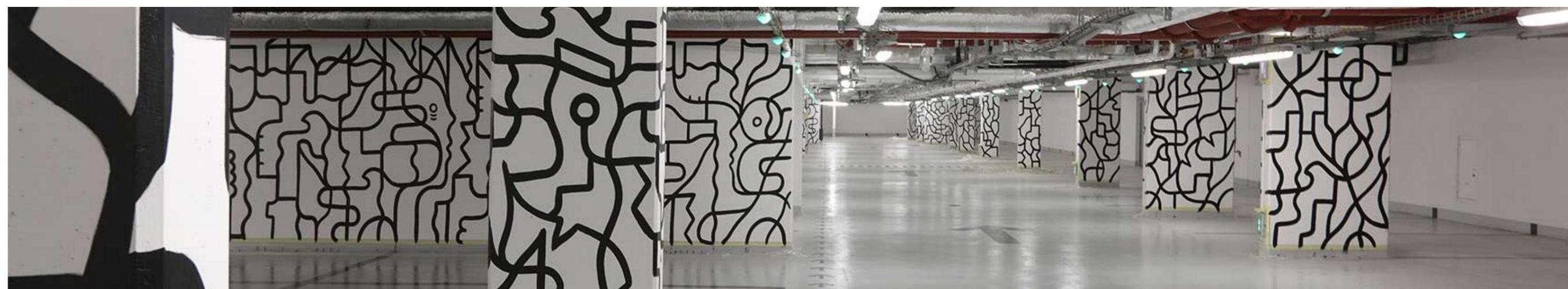
Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

- Monsieur Éric GROVEN, président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Rémi DANIS, directeur général démissionnaire à compter du 16 novembre 2018 ;
- Monsieur Marc WIDENLOCHER, directeur général à compter du 12 décembre 2018 ;
- Madame Béatrice LIEVRE-THERY, directeur général délégué ;

n'ont perçu au titre de leur mandat au sein de la Société, aucun salaire, ni jetons de présence par SOGEBAIL.

Répartition des jetons de présence versés aux administrateurs

Aucun jeton de présence n'a été versé au cours de l'exercice 2018.



Résolutions de l'assemblée générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes clos le 31 décembre 2018

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 2018 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 1 649 537,91 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, soit 1 649 537,91 euros, augmenté du report à nouveau antérieur de 79 242,92 euros, soit une somme totale de 1 728 780,83 euros de la manière suivante :

Bénéfice distribué aux actionnaires	1 563 782,91
Réserve légale	82 476,89
Report à nouveau	82 521,03
Total	1 728 780,83

En euros.

Conformément à l'article 39 des statuts, il sera distribué par action de chaque catégorie, un dividende d'un montant repris dans le tableau ci-après.

Le dividende de l'exercice 2018 sera détaché des actions le 3 juin 2019 et payable à cette date.

Catégorie	Dividende de l'exercice 2018
BG	2,93
BH	2,45
BI	2,36
BJ	2,77
BK	1,62
BL	1,78
BM	3,28
BN	3,35
BO	3,54

En euros.

Le solde, soit 82 521,03 euros, sera affecté au compte « report à nouveau », lequel sera porté d'un montant de 79 242,92 euros à un montant de 82 521,03 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

	2015	2016	2017
Montant global du bénéfice distribué	3 318 302,37	2 634 543,94	2 076 851,91
Catégorie			
BB	0,95	0,95	0,83
BC	0,81	0,68	-
BD	2,75	1,85	1,46
BE	2,23	0,55	-
BF	1,59	1,28	0,26
BG	4,92	4,39	3,95
BH	5,56	3,99	3,09
BI	5,01	3,80	2,69
BJ	6,08	5,52	3,96
BK	2,64	2,14	2,00
BL	3,14	2,71	1,95
BM	4,89	3,80	3,63
BN	4,41	3,69	3,25
BO	5,04	4,44	4,86

En euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

Quitus aux administrateurs

En conséquence de cette approbation, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus entier et sans réserve aux administrateurs de l'exécution de leur mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve les conclusions de ces rapports dans tous ces termes et les conventions qui y sont mentionnées.

Il est à noter que la lettre avenant N°6 du 20 décembre 2017 à la convention de garantie au bénéfice de SOGEBAIL souscrite avec SOCIETE GENERALE le 4 juillet 1969 est soumise à votre approbation.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Approbation des dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des termes du rapport du Conseil d'administration, prend acte du fait que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses somptuaires non déductibles du résultat fiscal.

SIXIÈME RÉOLUTION

Fixation du prix de cession des actions de SOGEBAIL

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, décide conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts de fixer le prix de cession des actions comme suit :

Catégorie	Nominal	Prix de rachat en euros
BH	20	28,25
BI	15	20,80
BJ	25	33,35
BK	25	30,66
BL	35	41,99
BM	80	93,67
BN	90	104,57
BO	90	106,21

Ces prix s'appliqueront jusqu'au jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019. Toutefois, ces prix seront diminués des sommes mises en recouvrement lors du versement des dividendes et de la réduction du capital.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de la société GENE-BANQUE

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 la société GENE-BANQUE, représentée par Monsieur Michel GALIAY arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler ledit mandat pour une nouvelle durée de quatre (4) années, soit expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle

qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

HUITIÈME RÉOLUTION

Nomination de Monsieur Jean-Baptiste GIROS en qualité de nouvel administrateur

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, décide de nommer :

Monsieur Jean-Baptiste GIROS

Né le 21/07/1978 à Paris (75018)

Demeurant au 7, rue de l'Alboni à Paris (75016)

En qualité de nouvel administrateur pour une durée de quatre (4) années, soit à l'expiration de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Non renouvellement des mandats des commissaires aux comptes suppléants BEAS et PICARLE

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 et du nouvel article 823-1, alinéa 2 du Code de commerce, prend acte que les mandats des commissaires aux comptes suppléants BEAS et PICARLE ont pris fin à l'issue de l'assemblée générale du 23 mai 2017.

DIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour effectuer 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 formalités légales de dépôt et de publicité.

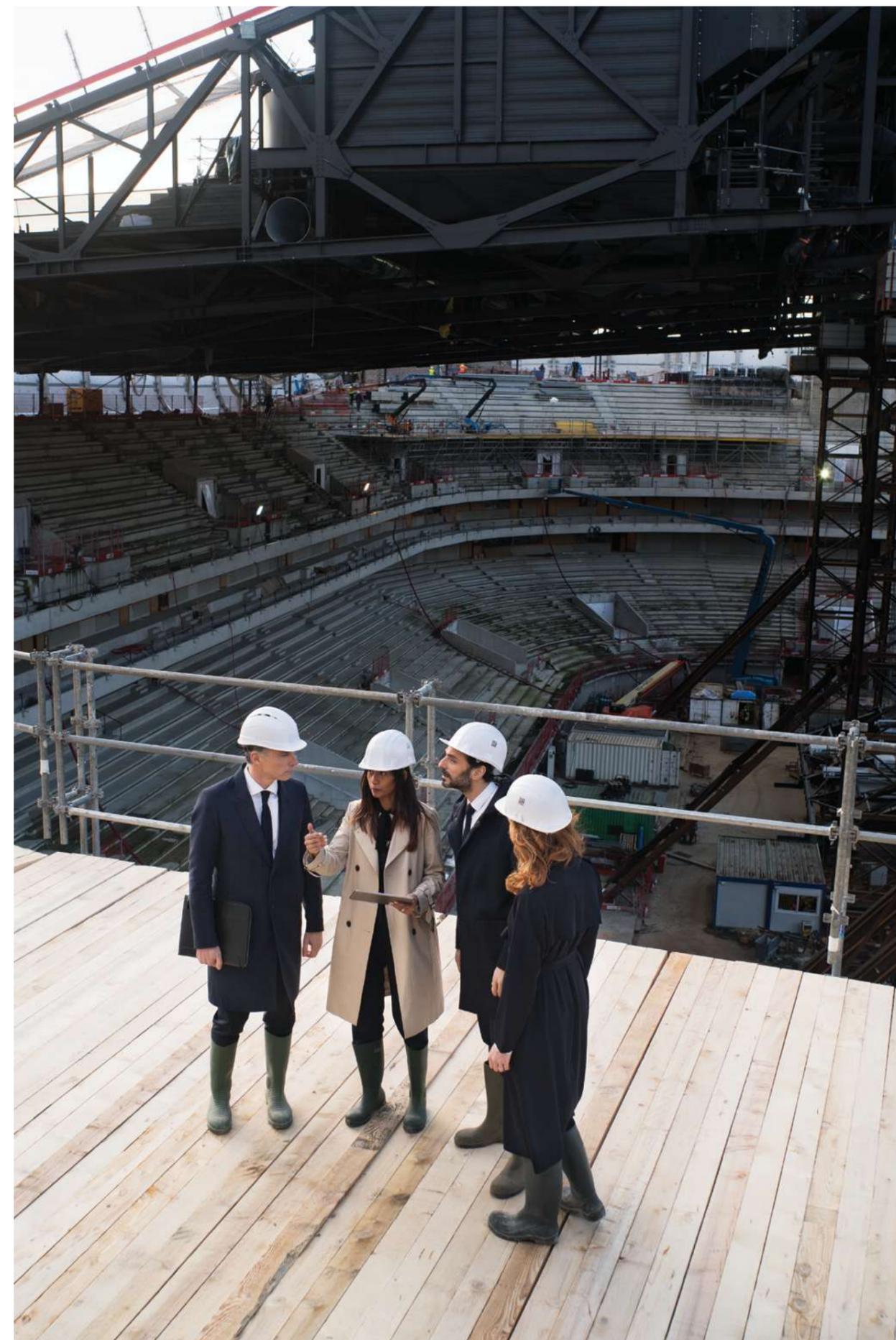
BILAN ET HORS-BILAN

Au 31 décembre 2018

Actif (en euros)	Notes	31 Décembre 2018	31 Décembre 2017
CAISSE ET BANQUES CENTRALES		0,00	0,00
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	A1	6 420 138,07	19 416 594,03
• Banques		5 770,80	5 770,80
• Garanties sur contrats de crédit-bail		6 379 336,84	17 854 368,21
• Partenaires financiers		35 030,43	1 556 455,02
CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE		0,00	0,00
TITRES	A2	50 044,32	50 044,32
• Titres de participation		50 044,32	50 044,32
OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	A3	343 431 562,66	420 497 340,30
- Immobilisations louées		310 724 046,36	394 109 186,72
• Immobilisations brutes		1 044 995 054,27	1 160 416 497,97
- Amortissements et provisions spéciales		-734 271 007,91	-764 929 554,17
- Provisions pour dépréciation		0,00	-1 377 757,08
- Immobilisations temporairement non louées	A3	9 919 994,61	11 004 432,02
• Immobilisations brutes		20 341 983,57	28 281 112,85
- Amortissements et provisions spéciales		-10 421 988,96	-12 228 033,86
- Provisions pour dépréciation		0,00	-5 048 646,97
- Immobilisations en cours	A3	4 377 723,82	2 329 340,73
- Créances rattachées	A3	18 409 797,87	13 054 380,83
• Créances ordinaires		863 935,44	1 191 231,57
• Créances à terme		510 993,27	88 503,98
• Créances douteuses		40 435 556,72	44 927 593,31
- Provisions pour dépréciation		-25 411 589,01	-35 073 401,72
• Produits à recevoir		2 010 901,45	1 920 453,69
AUTRES OPÉRATIONS DE LOCATION		0,00	0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		0,00	0,00
AUTRES ACTIFS	A4	7 619 414,71	9 025 905,36
• Dépôts versés		80 043,50	78 083,51
• T.V.A.		38 953,63	28 214,07
• Autres impôts et taxes		282 547,00	1 038 334,00
• Divers		7 217 870,58	7 881 273,78
COMPTES DE RÉGULARISATION	A5	2 806 236,65	3 445 699,81
• Charges comptabilisées d'avance		5 681,73	5 957,29
• Produits à recevoir		2 800 554,92	3 440 742,52
TOTAL ACTIF		360 327 396,41	452 436 583,82

Passif (en euros)	Notes	31 Décembre 2018	31 Décembre 2017
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	P1	305 911 614,58	358 338 851,84
• Comptes ordinaires		5 484 214,62	10 153 758,42
• Partenaires financiers		5 773 197,20	5 237 979,69
• Comptes et emprunts à terme		292 528 564,14	340 075 344,11
• Dettes rattachées		2 125 638,62	2 871 769,62
COMPTES CRÉDITEURS DE LA CLIENTÈLE	P2	11 857 323,58	13 933 038,05
• Comptes ordinaires		52 904,28	0,00
• Comptes à terme		11 804 424,30	13 933 038,05
AUTRES PASSIFS	P3	5 422 624,85	33 764 182,83
• T.V.A.		3 415 811,23	3 283 827,88
• Fournisseurs travaux immobiliers		196 896,23	348 094,39
• Fournisseurs autres		78 761,13	-5 541,44
• Acomptes reçus et appels sur garanties		0,00	27 791 318,58
• Divers		1 731 156,33	2 346 483,42
COMPTES DE RÉGULARISATION	P4	4 365 734,20	2 642 244,85
• Produits constatés d'avance sur crédit-bail		908 287,33	1 087 511,16
• Produits constatés d'avance autres		1 701 016,94	1 202,61
• Charges à payer		1 493 682,71	1 287 202,73
• Impôts différés		33 359,47	35 734,00
• Autres		229 387,75	230 594,35
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	P5	198 677,71	107 601,19
• Autres risques et litiges		198 677,71	107 601,19
SUBVENTIONS ET AIDES FISCALES RECUES	P6	2 873 429,75	3 992 121,01
• Subventions et aides fiscales reçues		16 263 045,97	17 773 249,32
- Réintégrations au compte de résultat		-13 389 616,22	-13 781 128,31
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GÉNÉRAUX		0,00	0,00
CAPITAL	P7	25 761 860,00	34 579 910,00
PRIMES D'ÉMISSION	P7	115 526,87	153 304,71
RÉSERVES	P7	2 091 819,04	2 659 723,34
• Réserve légale		2 091 730,61	2 659 634,91
• Autres réserves		88,43	88,43
REPORT À NOUVEAU	P7	79 242,92	75 382,62
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	P7	0,00	0,00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	P7	1 649 537,91	2 190 223,38
TOTAL PASSIF		360 327 396,41	452 436 583,82

	Notes	31 Décembre 2018	31 Décembre 2017
ENGAGEMENTS DONNÉS :			
• Ouvertures de crédits confirmés		6 988 276,18	4 449 699,27
- Crédit-bail		6 988 276,18	4 449 699,27
• Opérations de couverture		0,00	0,00
• Garantie sur emprunts		0,00	0,00
Total des engagements donnés	HB1	6 988 276,18	4 449 699,27
ENGAGEMENTS REÇUS :			
• Accords de refinancement		0,00	0,00
• Garanties pour crédits distribués à la clientèle		308 322 576,36	384 685 435,24
- Garanties reçues du groupe		304 367 599,96	379 663 545,03
- Autres garanties		3 954 976,40	5 021 890,21
• Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements reçus	HB1	308 322 576,36	384 685 435,24



COMPTE DE RÉSULTAT

Au 31 décembre 2018

Résultat (en euros)

	Notes	31 Décembre 2018	31 Décembre 2017
INTERÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS		15 933,54	5 111,23
• Opérations avec la clientèle		15 933,54	5 111,23
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉS	R1	(8 233 094,22)	(10 067 371,60)
• Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts		(6 097 121,14)	(7 356 466,24)
• Opérations avec les établissements de crédit - Garanties		(1 473 591,64)	(1 859 817,02)
• Opérations avec les établissements de crédit - Commissions d'apport		(352 581,43)	(443 650,19)
• Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions		0,00	(2 100,00)
• Opérations avec la clientèle		(309 800,01)	(405 338,15)
PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	R2	93 559 697,08	105 226 543,53
• Loyers et assimilés		90 088 298,16	100 958 654,11
• Subventions		1 063 257,45	1 167 748,44
• Autres produits		290 861,13	598 280,72
• Garanties sur contrats de crédit-bail		1 078 060,90	2 646 392,83
• Résultat de cession		1 039 219,44	(144 532,57)
CHARGES SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	R3	(79 206 923,28)	(87 866 086,36)
• Dotations aux amortissements		(61 912 537,70)	(72 786 033,12)
• Dotations et reprises sur provisions spéciales		(16 030 654,49)	(14 605 330,24)
• Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		(660 824,86)	(59 997,62)
• Autres charges		(602 906,23)	(414 725,38)
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE		0,00	0,00
CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE		0,00	0,00
REVENUS DES TITRES À REVENU VARIABLE		724,50	0,00
• Titres de participation		724,50	0,00
COMMISSIONS (PRODUITS)	R4	259 275,33	252 137,06
• Commissions d'arrangement et assimilées		259 275,33	252 137,06
COMMISSIONS (CHARGES)		0,00	0,00
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILÉS		0,00	0,00
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION		0,00	0,00
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE		0,97	298,77
• Autres produits de gestion		0,97	298,77
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE		(11,80)	(14,90)
PRODUIT NET BANCAIRE		6 395 602,12	7 550 617,73

	Notes	31 Décembre 2018	31 Décembre 2017
CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION	R5	(3 520 870,16)	(4 042 921,28)
• Impôts et taxes		(318 999,42)	(441 967,98)
• Rémunérations d'intermédiaires		0,00	(9 600,00)
• Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		(3 200 752,16)	(3 573 319,86)
• Autres services extérieurs		(1 118,58)	(18 133,44)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS		0,00	0,00
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION		2 874 731,96	3 507 696,45
COÛT DU RISQUE		42 495,67	(111 187,59)
• Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail		145 465,38	(121 168,61)
• Autres risques et litiges		(102 969,71)	9 981,02
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		2 917 227,63	3 396 508,86
GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISÉS		0,00	0,00
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT		2 917 227,63	3 396 508,86
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		0,00	0,00
IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES	R7	(1 267 689,72)	(1 206 285,48)
• Impôt sur les sociétés		(1 270 064,25)	(1 226 067,00)
• Impôt différé		2 374,53	19 781,52
DOTATION/REPRISE DE PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		0,00	0,00
RÉSULTAT NET		1 649 537,91	2 190 223,38

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

ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS 2018 SOGÉBAIL

Principes, règles et méthodes comptables

Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels de la S.A. SOGEBAIL 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.

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 360 327 396 euros avant répartition.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 6 395 602 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 1 649 537,91 euros.

Créances et dettes

Conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 sur le risque de crédit, les encours porteurs d'un risque de crédit avéré sont déclassés en encours douteux.

Pour le crédit-bail immobilier, le risque de crédit avéré correspond à l'une des situations suivantes :

- existence d'impayés d'au moins 6 mois ;
- situation financière de la contrepartie dégradée, avec risque de non recouvrement, indépendamment de l'existence de tout impayé ;
- existence de procédures contentieuses.

Opérations de crédit-bail

Opérations de crédit-bail conclues antérieurement au 1^{er} janvier 1996

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.

Opérations de crédit-bail conclues à compter du 1^{er} janvier 1996

Pour les SICOMI ayant opté - comme SOGEBAIL - en application du deuxième alinéa du 3^e quater de l'article 208 du Code Général des Impôts, pour l'exonération d'impôt sur les sociétés pour la fraction de leur bénéfice net provenant d'opérations de crédit-bail réalisées en France, conclues avant le 1^{er} Janvier 1996, il a été aménagé un régime optionnel d'amortissement particulier pour les biens immeubles donnés en location dans le cadre de contrats de crédit-bail d'une durée égale ou supérieure à sept ans.

Conformément aux dispositions légales, SOGEBAIL a opté pour ce régime spécial au moyen d'un document annexé à la déclaration des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 1996. Cette option a été renouvelée pour les contrats conclus à compter du 1^{er} Janvier 2000 conformément aux dispositions de l'Instruction n°228 du 12 décembre 1995.

SOGEBAIL, dans le cadre de l'option qui lui est offerte, applique le régime particulier d'amortissement à la totalité des contrats souscrits depuis le 1^{er} janvier 1996.

Le montant de la dotation aux amortissements de chaque exercice, est égale à la fraction de loyer acquise au titre de

cet exercice qui correspond à l'amortissement du capital engagé pour acquérir les éléments amortissables donnés en location dans le cadre du contrat de crédit-bail.

En application de l'article 39 quinquies 1 du Code Général des Impôts, SOGEBAIL a la possibilité de constituer en franchise d'impôt, une provision pour étaler la prise en charge de la perte supportée en fin de contrat du fait d'un prix de levée d'option plus faible que la valeur nette comptable de l'immeuble.

Cette provision est déterminée à la clôture de chaque exercice, pour chaque immeuble faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail.

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.

Dérogations aux principes généraux

Selon l'avis du Comité d'urgence du CNC du 4 octobre 2006, SOGEBAIL est exclue de l'application du règlement 2002-10 remplacé successivement par le 2014-03 du Comité de réglementation comptable et le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs. En conséquence, SOGEBAIL n'a pas appliqué l'approche par composant et n'a procédé à aucun changement de méthode concernant les modes ou les plans d'amortissement en 2018.

Selon les dispositions du règlement n°2014-03 du Comité de la réglementation comptable modifié par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, aucune provision au titre des dépenses de remplacement des actifs n'a été

ainsi constituée. Il en est de même pour la provision pour grosse réparation, du fait de notre activité de crédit-bail immobilier, ces réparations nécessaires énoncées par l'article 606 du Code Civil sont prévues contractuellement et sont à la charge du crédit preneur.

Changements de méthodes comptables et comparabilité des comptes

SOGEBAIL n'a pas noté d'éléments à signaler au titre de l'exercice 2018.

Faits marquants

L'activité de SOGEBAIL se limite à la gestion extinctive de son portefeuille de crédit-bail existant.

Dans le cadre de la mise en place d'une simplification des processus de gestion de la convention de garantie des opérations de crédit-bail par SOCIETE GENERALE réseau France, le mécanisme des acomptes versés par contrat sur les pertes attendues a été supprimé et remplacé par un refinancement spécifique destiné à couvrir la sortie de trésorerie.

Notes sur le bilan

ACTIF

Note A1 - Créances sur les établissements de crédit

Ce poste est essentiellement composé de :

- La créance de SOGEBAIL auprès de SOCIETE GENERALE au titre des appels en perte à établir ou à recevoir ;
- Des provisions pour contre-garantie des créances douteuses pour 6 379 KEUR ;
- La créance de SOGEBAIL sur ses confrères pour les opérations en pool pour 35 KEUR.

Ventilation des créances selon la durée résiduelle

	< de 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes ordinaires					
Opérations en pool décaissements travaux	35				35
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE			6 379		6 379
Services titres				6	6
Total	35		6 379	6	6 420

En milliers d'euros.

Note A2 - Titres

Dans le cadre du mécanisme des garanties, SOGEBAIL est actionnaire de la société BPIFRANCE FINANCEMENT et détient à ce titre 7 245 actions pour un montant de 50 KEUR.

Note A3 - Opérations de crédit-bail

Ce poste du bilan est composé des biens loués en crédit-bail, nets d'amortissements et de provisions.

Immobilisations brutes

	Immobilisations en cours	Immobilisations non louées	Immobilisations en crédit-bail
Valeurs brutes en début d'exercice	2 329	28 281	1 160 416
Acquisitions et augmentations	5 888	2 975	4 312
Cessions et diminutions	-3 840	-10 915	-119 733
Valeurs brutes en fin d'exercice	4 377	20 341	1 044 995

En milliers d'euros.

Amortissements et provisions sur immobilisations

	Immobilisations non louées	Immobilisations en crédit-bail
Amortissements et provisions en début de l'exercice	17 277	766 307
Dotations de l'exercice et transferts	1 832	77 929
Reprises de l'exercice et transferts	-8 688	-109 965
Amortissements et provisions en fin d'exercice	10 421	734 271

En milliers d'euros.

Créances rattachées

Les créances rattachées pour un montant de 18 409 KEUR se décomposent en :

- Les créances clients court terme pour 863 KEUR ;
- Les moratoires sur créances pour 510 KEUR ;
- Les créances douteuses pour 40 435 KEUR couvertes par des provisions à hauteur de 25 411 KEUR ;
- Des produits à recevoir pour 2 010 KEUR correspondant principalement aux loyers de crédit-bail non échus.

Les créances se rapportent exclusivement aux opérations de Crédit-Bail Immobilier. SOGEBAIL n'effectue pas d'autre crédit à la clientèle.

Note A4 - Autres actifs

Ce poste regroupe essentiellement :

- La rubrique « Autres impôts et taxes » pour 282 KEUR qui comprend notamment :
 - ♦ Une créance d'impôts sur les sociétés pour 175 KEUR ;
 - ♦ Une créance d'impôt au titre de la CVAE pour 107 KEUR.
- La rubrique « Divers » pour 7 217 KEUR comprenant principalement :
 - ♦ Les appels sur provisions versées sur les charges de copropriété pour 1 011 KEUR ;
 - ♦ La quote-part d'impayées revenant aux partenaires dans les dossiers en indivision pour 5 884 KEUR.

Note A5 - Comptes de régularisation

Ce poste comprend essentiellement :

- Des produits à recevoir de SOCIETE GENERALE dans le cadre de la convention de garantie pour un montant de 2 800 KEUR.

PASSIF

Note P1 - Dettes envers les établissements de crédit

Dans le cadre de la simplification du traitement de la convention de garantie des opérations de crédit-bail par SOCIETE GENERALE réseau France, la lettre avenant n°6 à la convention de garantie a supprimé le mécanisme des acomptes versés par contrat sur les pertes attendues. Un refinancement spécifique a été souscrit pour 24 MEUR afin de couvrir cette sortie de trésorerie.

Ce poste intègre notamment :

- Un découvert sur le compte courant bancaire pour un montant de 5 484 KEUR ;
- Les dettes envers les partenaires pour un montant de 5 773 KEUR. Ces dettes envers les partenaires représentent leur quote-part de produits dans les opérations pour lesquelles SOGEBAIL assure le chef de filat. Le remboursement des partenaires interviendra lorsque les créances de CBI auront été encaissées par SOGEBAIL ;
- Les emprunts à terme pour 292 528 KEUR souscrits auprès de SOCIETE GENERALE pour assurer le financement des immobilisations ;
- Les dettes rattachées sur les emprunts à terme pour 2 126 KEUR.

La durée résiduelle des dettes envers les établissements de crédit se présente selon la répartition suivante :

	< de 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes ordinaires	5 484				5 484
Partenaires financiers	5 773				5 773
Intérêts courus à payer	2 126				2 126
Emprunts et comptes à terme	12 289	33 960	174 837	71 442	292 528
Total	25 672	33 960	174 837	71 442	305 911

En milliers d'euros.

Note P2 - Comptes créditeurs de la clientèle

Les comptes à terme sont constitués majoritairement des avances-preneurs.

Pour certaines opérations de crédit-bail, il est demandé au preneur de participer au financement de l'investissement

sous forme d'avances. Ces avances-preneurs sont présentées en Comptes à terme et se montent à 11 713 KEUR.

La durée résiduelle des dettes sur la clientèle se présente selon la répartition suivante :

En milliers d'euros.	< de 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes crédit preneurs	699	2 958	6 932	1 124	11 713
Total	699	2 958	6 932	1 124	11 713

Note P3 - Autres passifs

Ce poste est composé pour l'essentiel :

- TVA due au titre de décembre 2018 et payable en janvier 2019 pour 655 KEUR ;
- TVA facturée non encore exigible pour 2 759 KEUR ;
- Comptes fournisseurs pour 196 KEUR au titre des immobilisations ;
- La rubrique « Divers » pour 1 731 KEUR qui comprend principalement les provisions sur charges de copropriétés échues des locataires pour un montant de 991 KEUR.

Note P4 - Comptes de régularisation

Les rubriques principales qui constituent ce poste sont :

- Les produits constatés d'avances sur crédit-bail, notamment les loyers de crédit-bail facturés d'avance qui représentent 908 KEUR ;
- Les produits constatés d'avances autres représentant 1 701 KEUR ;
- Les charges à payer d'un montant de 1 493 KEUR sur :
 - ♦ La couverture des impayés sur les contrats résiliés vendus ;
 - ♦ Les impôts et taxes d'exploitation de l'année ;
 - ♦ Les commissions de gestion versées à GENEFIM.

Note P5- Provisions pour risques et charges

Le stock de provisions pour risques et charges est constitué principalement d'une provision pour risque clientèle pour 141 KEUR destinée à couvrir un risque d'indexation et pour risque opérationnel sur vente d'immeuble pour 57 KEUR.

Note P6 - Subventions et aides fiscales reçues

SOGEBAIL peut percevoir des subventions d'investissement pour certaines opérations de crédit-bail. Ces subventions font l'objet d'une rétrocession au preneur, sous forme de diminution de loyer, qui est étalée sur la durée du contrat.

Les subventions d'investissement ont enregistré au cours de l'exercice, les variations suivantes :

Subventions nettes au début de l'exercice	3 992
Subventions obtenues/remboursées au cours de l'exercice	-21
Diminution subventions	-35
Reprise subventions	-1 063
Subventions nettes à la clôture de l'exercice	2 873

En milliers d'euros.

Note P7 - Capitaux propres

	Montant au 1 ^{er} janvier 2018	Augmentation	Diminution	Montant au 31 décembre 2018
Capital	34 580		8 818	25 762
Primes d'émission	153		37	116
Réserve légale	2 660	109	677	2 092
Report à nouveau	75	4		79
Résultat de l'exercice	2 190	1 649	2 190	1 649

En milliers d'euros.

L'assemblée générale Extraordinaire du 24 mai 2018 a voté une réduction de capital effectuée le 2 juillet 2018 d'un montant de 8 818 050 euros à laquelle s'ajoute le remboursement des réserves (primes d'émission et

réserve légale) pour 715 193,31 euros. Cette opération a eu pour effet de ramener le capital de 34,5 MEUR à 25,7 MEUR, les primes d'émission de 0,153 MEUR à 0,116 MEUR et les réserves légales de 2,660 MEUR à 2,092 MEUR.

Conformément à la décision de l'AGO du 24 mai 2018, le résultat de 2017 a été distribué à hauteur de 2 076 851,91 euros et le solde, soit 79 242,92 euros, affecté au report à nouveau.

Pour information, le détail du résultat par action est disponible dans le rapport de gestion.

Actionnariat

Le capital social de 25 761 860 euros, entièrement libéré, est composé de 577 194 actions.

Informations sur le hors bilan

Note HB1 - Engagements donnés et reçus

Les engagements de financement de crédit-bail donnés par SOGEBAIL, nets des décaissements déjà effectués, s'établissent à 6 988 KEUR. Ces engagements portent sur le financement de travaux complémentaires de 5 opérations de crédit-bail existantes.

Les engagements reçus dans le cadre des mécanismes de garantie représentent 308 322 KEUR d'encours (dont 304 367 KEUR de SOCIETE GENERALE). Concernant SOCIETE GENERALE, au terme d'une convention mise en place en 1969 et de ses avenants ultérieurs, SOCIETE GENERALE a promis de se porter caution, à première demande de SOGEBAIL, de la bonne exécution des obligations prises envers cette société par les clients qu'elle lui a présentés.

Informations sur les postes du compte de résultat

Note R1 - Intérêts et charges assimilés

Ce poste est constitué par :

- Les charges d'intérêts des emprunts pour un montant de 6 097 KEUR ;
- Les commissions de garantie versées pour un montant de 1 473 KEUR (dont 1 419 KEUR versées au réseau SOCIETE GENERALE) ;
- Les commissions d'apport versées à SOCIETE GENERALE pour un montant de 352 KEUR ;
- La charge d'intérêts versés à la clientèle pour 309 KEUR dont 301 KEUR sur avances preneurs.

Note R2 - Produits sur opérations de crédit-bail

Les loyers et assimilés représentent la part la plus importante du poste avec 90 088 KEUR. La rubrique des loyers tient compte de rétrocessions intervenues au cours de l'exercice pour donner suite à des sollicitations clients concernant la facturation des index négatifs.

Les autres rubriques sont constituées par :

- Les produits de subventions d'un montant de 1 063 KEUR ;
- Les « Autres produits » pour un montant de 290 KEUR, qui regroupent principalement :
 - ◆ Les produits d'indexation pour 116 KEUR ;
 - ◆ Les indemnités perçues lors des renégociations des contrats de crédit-bail pour 76 KEUR ;
 - ◆ Les produits d'intérêts de retard pour 94 KEUR.
- Les garanties sur contrats de crédit-bail pour 1 078 KEUR ;
- Les plus-values nettes sur levées d'option de crédit-bail, y compris les ITNL, pour un montant de 1 039 KEUR.

Note R3 - Charges sur opérations de crédit-bail

Ce poste enregistre :

- Les dotations aux amortissements des frais d'acquisition et des constructions pour 61 912 KEUR, complétées par les dotations aux provisions spéciales sur terrains pour 16 030 KEUR. SOGEBAIL ayant opté pour le régime dérogatoire d'amortissement financier, le montant des dotations aux amortissements et provisions spéciales est égal à la composante « capital » du loyer facturé aux preneurs ;
- Les charges sur immeubles, nettes de produits pour 660 KEUR ;
- Les autres charges pour 602 KEUR, représentant la couverture des impayés sur les contrats résiliés vendus.

Note R4 - Commissions (produits)

Ce poste est composé principalement des commissions acquises lors des montages ou renégociations des contrats de crédit-bail pour 51 KEUR et des produits facturés à l'occasion de la gestion courante des opérations de crédit-bail pour 208 KEUR.

Note R5 - Charges générales d'exploitation

Les charges générales d'exploitation sont composées essentiellement :

- Des impôts et taxes relatifs :
 - ◆ à la C3S et la CVAE pour 266 KEUR ;
 - ◆ à la cotisation au Fond de Garantie FRU pour 33 KEUR.
- De commissions versées à GENEFIM pour 3 200 KEUR au titre du mandat de gestion.

Note R6 - Coût du risque

Le coût du risque se décompose de la manière suivante :

- Dotation pour risque clientèle pour 45 KEUR et dotation pour risque opérationnel pour 57 KEUR ;
- Dotation pour créances impayées non couvertes par la garantie SOCIETE GENERALE pour 37 KEUR ;
- Produits liés à la récupération sur créances amorties pour 182 KEUR.

Note R7 - Impôt sur les bénéfices

L'article 57 de la Loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, et l'article de la Loi de Finances rectificative pour 1994 n° 94-1163 du 29 décembre 1994, ont modifié le régime applicable en matière d'impôt sur les bénéfices, aux opérations de crédit-bail immobilier.

La réforme du régime fiscal du crédit-bail immobilier issue de l'article 57 de la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, est entrée en application pour les contrats conclus à compter du 1er Janvier 1996.

En conséquence, les loyers afférents aux contrats de crédit-bail immobilier conclus à compter du 1er Janvier 1996 constituent pour SOGEBAIL des produits d'exploitation qui sont retenus pour la détermination du résultat imposable dans les conditions de l'article 38-2 bis du Code Général des Impôts.

Le bénéfice comptable de l'exercice 2018 est de 2 921 463,91 euros, les réintégrations s'élèvent à 1 133 570,64 euros, les déductions à 288 026,84 euros, résultant en un résultat fiscal de 3 767 007,71 euros, soumis au taux de l'impôt société de 33 1/3 % pour un montant de 1 255 668 euros et de la contribution de 3.3% pour un montant de 16 258 euros.

Autres informations

Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif susceptible de remettre en cause la situation du 31 décembre 2018 n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

Groupe

La société mère de SOGEBAIL est la SOCIETE GENERALE dont le siège social est situé au 29 Boulevard Haussmann, Paris 9^{ème}.

SOGEBAIL est consolidée dans les comptes du groupe SOCIETE GENERALE selon la méthode de l'intégration globale.



Postes concernant les entreprises liées

POSTES CONCERNÉS	MONTANTS
ACTIF	
Services titres	6
Appel en garantie / en perte	6 379
PASSIF	
Comptes ordinaires	5 484
Intérêts courus sur opérations à vue et à terme	2 125
Comptes et emprunts à terme	292 528
Autres passifs	
HORS-BILAN	
Engagement de garanties reçues	304 367

En milliers d'euros.

Transactions avec les parties liées

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

Jetons de présence

A compter de l'exercice 2018, il n'y a plus de jetons de présence.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les comptes sont audités par les Cabinets Ernst & Young & Autres et Deloitte & Associés. Les honoraires des commissaires aux comptes, supportés par la Société GENEFIM (venue dans les droits de la société SOCOGEFI au terme d'une transmission universelle de patrimoine en janvier 2012) en application des conventions de gestion s'élèvent à 98 430 euros. Ils sont répartis de la manière suivante :

ERNST & YOUNG et Autres :

Mission relative à l'audit légal	48 710 €
----------------------------------	----------

DELOITTE & ASSOCIES :

Mission relative à l'audit légal	49 720 €
----------------------------------	----------

RAPPORT

des commissaires aux comptes

Sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la société Sogebail,

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 Sogebail relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 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 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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 ITNL (Immobilisations Temporairement Non Louées)

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2018, les Immobilisations Temporairement Non Louées (ITNL) présentent une valeur brute de 20,3 millions d'euros et des amortissements et provisions à hauteur de 10,4 millions d'euros comme indiqué dans la note A3 de l'annexe aux comptes annuels. La société n'a pas constaté de provisions pour dépréciation, car elle bénéficie de la garantie de la Société Générale mentionnée à la note HB1 de l'annexe aux comptes annuels.	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 internes ou par les experts indépendants ainsi que le périmètre d'actifs faisant l'objet de ces expertises.
Comme indiqué dans la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux 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.	Nous avons apprécié les données et les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation d'un échantillon d'ITNL. 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.
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.	Lorsque cela était approprié, nous avons inclus un spécialiste dans notre équipe d'audit afin de revoir la valeur des actifs sélectionnés.
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.	Enfin, nous avons vérifié le caractère approprié des informations présentées dans les notes annexes des comptes annuels.

Vérification 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'observations 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 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. 441-4 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 de banques et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles ne rentrent pas dans le périmètre des informations à produire. Par ailleurs, le rapport de gestion n'inclut pas les informations relatives aux tranches de 31 à 60 jours et de 61 à 90 jours sur les délais de paiement clients ainsi qu'aux délais de paiement de référence utilisés, prévues par cet article.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Sogebail par votre assemblée générale du 8 avril 2004 pour le cabinet Deloitte & Associés et du 13 avril 1999 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2018, le cabinet Deloitte & Associés était dans la quinzième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la vingtième 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. 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 2019

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

Emmanuel PROUDHON

ERNST & YOUNG et Autres

Guillaume MABILLE

RAPPORT SPÉCIAL

des commissaires aux comptes

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société Sogebail,

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

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

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

1. Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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.

Avec Société Générale, société détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital de votre

société

Convention de délégation de conformité et contrôle permanent

Personnes concernées

Mme Martine Ichtors, représentant les intérêts de Société Générale prise en son agence Société Générale Financement Immobilier (SGFI), directrice adjointe de SGFI.

M. Rémi Danis, directeur général de Sogebail (jusqu'au 16 novembre 2018).

Nature et objet

Cette convention, autorisée par le Conseil d'administration de votre société le 11 septembre 2018 et signée avec Société Générale le 12 septembre 2018, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles votre société externalise auprès de Société Générale les prestations de services relatives aux missions de contrôle permanent et de contrôle de conformité.

Modalités

La convention prend effet rétroactivement au 1er janvier 2018 et est conclue pour une durée indéterminée à titre gratuit.

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 les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

2. Conventions non autorisées préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Avec Société Générale, société détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital de votre société

Avenant n° 6 à la convention de garantie du 4 juillet 1969 et ses avenants des 14 mars 1975, 1er juin 1987, 24 novembre 1988, 29 septembre 1995 et 20 novembre 2000.

Personnes concernées

M. Laurent Goutard, directeur de la Banque de Détail en France de Société Générale.

M. Rémi Danis, directeur général de votre société (jusqu'au 16 novembre 2018).

Nature et objet

Allègement du mode opératoire de la mise en jeu de la garantie.

Modalités

Cet avenant à la convention de garantie permet à votre société de mettre en jeu le cautionnement de manière globalisée en une seule fois à la fin de chaque trimestre civil pour l'ensemble des sommes dues au titre des obligations garanties sur le trimestre écoulé.

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

Votre Conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante :

L'avenant à la convention de garantie permet d'automatiser les engagements hors bilan, de réaliser des économies de coûts et de réduire les flux de trésorerie, comptables et les autres échanges entre le réseau et votre société.

Cet avenant, signé le 20 décembre 2017, n'avait pas été identifié comme une convention nouvelle et il n'avait pas fait l'objet de la procédure d'autorisation préalable par le Conseil d'administration.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 11 avril 2019, votre Conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

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.

Avec la société Socogéfi (reprise par la société Généfim), filiale de Société Générale, actionnaire de votre société

Nature et objet

Convention de gestion du 26 décembre 1968, ayant fait

l'objet d'avenants les 5 décembre 1969, 20 décembre 1973 et 1er juin 1987 dans les droits desquels vient la société Généfim.

Modalités

Le montant des commissions de gestion versées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élève à 3 121 562,62 d'euros.

Avec Société Générale, société détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital de votre société

1. Convention de garantie

Nature et objet

Convention de garantie des 4 juillet 1969 et ses avenants des 14 mars 1975, 1er juin 1987, 24 novembre 1988, 29 septembre 1995 et 20 novembre 2000.

Modalités

Le montant des commissions de gestion versées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élève à 1 775 249,38 d'euros.

2. Convention de refinancement

Nature et objet

Convention de refinancement du 12 septembre 2003.

Modalités

Les montants des intérêts versés et des fonds empruntés au cours de l'exercice 2018 s'élèvent respectivement à 6 094 513,78 d'euros et 292 528 564,14 d'euros

Paris-La Défense, le 13 mai 2019

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

ERNST & YOUNG et Autres

Emmanuel PROUDHON

Guillaume MABILLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Rapport de gestion du Conseil d'administration

L'assemblée générale extraordinaire a pour objet, d'une part, d'autoriser le Conseil d'administration à réaliser une réduction de capital et à modifier en conséquence l'article 6 des statuts, et d'autre part, de modifier les articles 15 et 16 des statuts.

Autorisation au Conseil de réduire le capital social

La division du capital de Sogébaïl en catégories d'actions implique un remboursement fractionné du capital en fonction de la sortie des immeubles affectés à chaque catégorie et de leur amortissement financier.

Ces réductions sont conformes à l'article 9 des statuts et aux notes d'information diffusées à l'occasion de chaque émission.

Le Conseil propose une réduction de capital, réalisable le 1er juillet 2019, dont le montant est arrêté cette année à 8 029 840 €.

La réduction de capital qui vous est proposée s'effectuerait selon la ventilation suivante reprise catégorie par catégorie :

Catégorie d'actions	Réduction par catégorie	Remboursement unitaire			Total
		Nominal	Prime d'émission	Quote-part réserve légale	
BH	1 065 080	20	0,09	1,62	21,71
BI	691 640	10	0,04	0,81	10,86
BJ	1 092 030	15	0,07	1,22	16,29
BK	538 940	5	0,02	0,41	5,43
BL	893 940	10	0,04	0,81	10,86
BM	1 538 750	25	0,11	2,03	27,14
BN	1 628 400	25	0,11	2,03	27,14
BO	581 060	10	0,04	0,81	10,86
Total	8 029 840				

En euros.

A cette réduction de capital de 8 029 840 euros, s'ajoute le remboursement des réserves (prime d'émission et réserve légale) existantes, soit un montant total de 686 600,20 euros.

Cette réduction de capital pourra être réalisée par votre Conseil après ratification par les assemblées spéciales de chacune des catégories concernées. L'article 6 des statuts sera modifié en conséquence.

Résolutions

PREMIÈRE RÉOLUTION

Réduction du capital social

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

générales extraordinaires et connaissance prise des termes du rapport du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes, décide de réduire le capital social de la société d'une somme de 8 029 840 euros dans les conditions ci-après, sous condition suspensive de la ratification par les assemblées spéciales concernées par ladite réduction de capital :

Catégorie d'actions	Réduction par catégorie	Remboursement unitaire			Total
		Nominal	Prime d'émission	Quote-part réserve légale	
BH	1 065 080	20	0,09	1,62	21,71
BI	691 640	10	0,04	0,81	10,86
BJ	1 092 030	15	0,07	1,22	16,29
BK	538 940	5	0,02	0,41	5,43
BL	893 940	10	0,04	0,81	10,86
BM	1 538 750	25	0,11	2,03	27,14
BN	1 628 400	25	0,11	2,03	27,14
BO	581 060	10	0,04	0,81	10,86
Total	8 029 840				

En euros.

L'assemblée générale prend acte que :

à cette réduction de capital de 8 029 840 euros, s'ajoute le remboursement des réserves (Prime d'émission et réserve légale) existantes, soit 686 600,20 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'administration pour réaliser la réduction de capital social

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, en conséquence de ce qui précède, autorise le Conseil d'administration à réaliser une réduction du capital social pour un montant de 8 029 840 euros le 1er juillet 2019, par remboursement partiel de la valeur nominale des catégories dans les conditions de la première résolution de cette assemblée, sous réserve de la ratification par les assemblées spéciales de chacune des catégories concernées.

L'assemblée donne également pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de modifier l'article 6 des statuts, lequel sera rédigé ainsi qu'il suit :

exposé à l'article 39 des statuts. Le capital social est ainsi réparti entre les différentes catégories d'actions :

Catégorie	Valeur nominale	Nombre d'actions	Montant du capital
BI	5	69 164	345 820
BJ	10	72 802	728 020
BK	20	107 788	2 155 760
BL	25	89 394	2 234 850
BM	55	61 550	3 385 250
BN	65	65 136	4 233 840
BO	80	58 106	4 648 480
Total		523 940	17 732 020

En euros.

ARTICLE 6 - CAPITAL - CATEGORIES D' ACTIONS

Le capital social est de **DIX-SEPT MILLIONS SEPT CENT TRENTE-DEUX MILLE VINGT (17 732 020) EUROS**. Les actions sont divisées en catégories désignées par une lettre ou une combinaison de lettres possédant un droit spécifique dans la répartition des bénéfices ainsi qu'il est

TROISIÈME RÉOLUTION

Modification du nombre et de la durée d'exercice des mandats sociaux et modification des articles 15 et 16 des statuts de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum

et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration concernant la modification des articles 15 et 16 des statuts de la Société, décide d'amender les articles comme suit :

ARTICLE 15 - CONSEIL D'ADMINISTRATION - CENSEURS

La Société est administrée par un conseil composé de quatre membres au moins et de dix au plus, pris parmi les actionnaires – personnes physiques – sociétés ou autres personnes morales – et nommés par l'assemblée générale des actionnaires. Les deux tiers au moins des administrateurs doivent être de nationalité française ou ressortissants d'un état membre de l'Union Européenne.

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

Toute nomination intervenue en violation de cette disposition est nulle.

Si le nombre des administrateurs ayant plus de 70 ans était dépassé, le ou les administrateurs les plus âgés seraient réputés démissionnaires d'office.

Les Sociétés et autres personnes morales auxquelles les fonctions d'administrateur ont été conférées, doivent désigner un représentant permanent qui n'est pas tenu d'être personnellement actionnaire de la présente Société.

L'assemblée générale peut nommer un ou plusieurs censeurs (personnes physiques ou morales), sans que leur nombre puisse excéder douze.

Le Conseil d'administration peut également procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la

prochaine assemblée générale.

La durée des fonctions des censeurs est de quatre années : elle prend fin à l'issue de la réunion de l'assemblée ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de censeur.

Le mandat de censeur est renouvelable. Il est incompatible avec celui d'administrateur.

Les censeurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

ARTICLE 16 - DURÉE DES FONCTIONS DES ADMINISTRATEURS

La durée des fonctions des administrateurs est de quatre années, ces fonctions prenant fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Tout membre sortant est rééligible à condition que la durée totale du mandat social n'excède pas 12 ans au sein du Conseil d'administration. »

QUATRIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour effectuer les formalités

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

RAPPORT

des commissaires aux comptes

Sur la réduction du capital

A l'assemblée générale de la société Sogebail,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-204 du Code de commerce en cas de réduction du capital, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

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 conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières. Nos travaux ont consisté notamment à vérifier que la réduction du capital envisagée ne ramène pas le montant du capital à des chiffres inférieurs au minimum légal et qu'elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de cette opération qui réduira le capital de votre société de 25 761 860 d'euros à 17 732 020 d'euros.

Paris-La Défense, le 13 mai 2019

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

Emmanuel PROUDHON

ERNST & YOUNG et Autres

Guillaume MABILLE



ASSEMBLÉES SPÉCIALES

Rapport de gestion du Conseil d'administration

Texte commun aux assemblées spéciales des catégories BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO

Les assemblées spéciales ont pour objet de soumettre, à votre vote séparé, les opérations de réduction du capital visant chacune des catégories d'actions.

La réduction de capital vient d'être soumise globalement à l'assemblée générale extraordinaire de ce même jour, dans ses première et deuxième résolutions.

Les actionnaires de chaque catégorie visée par le remboursement sont réunis en 8 assemblées spéciales distinctes.

Le Conseil d'administration propose de rembourser le 1^{er} juillet 2019 une partie du capital selon les conditions et modalités présentées en assemblée générale extraordinaire.

La réduction de capital s'effectuera par réduction de la valeur nominale de chaque action des catégories susvisées. À la date de réduction du capital, le prix de reprise des actions des catégories susvisées enregistrera une baisse correspondant au remboursement.

Première résolution

Ratification de la décision de réduction de capital social

L'assemblée spéciale des propriétaires d'actions de chacune des catégories suivantes prises individuellement: BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO

ratifie les termes des résolutions de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de ce jour, portant sur :

- la réduction du capital social pour un montant de 8 029 840 euros,
- l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de réaliser ladite réduction de capital.

Deuxième résolution

Pouvoirs pour effectuer les formalités

L'assemblée spéciale des propriétaires d'actions de chacune des catégories suivantes prises individuellement: BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO

donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de dépôt et de publicité.



NOTES



A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.

NOTES



A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.

NOTES



A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.

NOTES



A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.



Sogebail - Société Anonyme au capital de de 25 761 860 euros - 775 675 077 RCS PARIS

Siège social : 29 boulevard Haussmann 75 009 PARIS - Bureaux : Tour Ampère e+ 34/0 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie - tél. : 01 42 14 38 80
<http://immobilierpro.societegenerale.fr/>

Crédits photos : Stéphane Leroy, Yann Stofer, Tom Craig, Chris Karidis (Unsplash), Jean-Pierre Porcher