



RAPPORT ANNUEL

2019



SOGEBAIL

SOGÉBAIL

Assemblées du 25 mai 2020

Exercice 2019



SOM- MAIRE

GOVERNANCE DE SOGÉBAIL	4
LES ACTIONS SOGÉBAIL	6
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	8
ÉLÉMENTS FINANCIERS	
Bilan au 31 Décembre 2019	22
Compte de résultat au 31 décembre 2019	26
Annexe aux comptes	28
Rapports des commissaires aux comptes	34
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	40
ASSEMBLÉES SPÉCIALES	45

GOUVERNANCE DE SOGEBAIL



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président
Eric GROVEN

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

DIRECTION

Directeur Général
Béatrice LIÈVRE-THÉRY

Directeur Général délégué
Nathalie LEGENDRE-MOUREAUX (Directeur Administratif et Financier)

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. Micha MISSAKIAN
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
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 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.

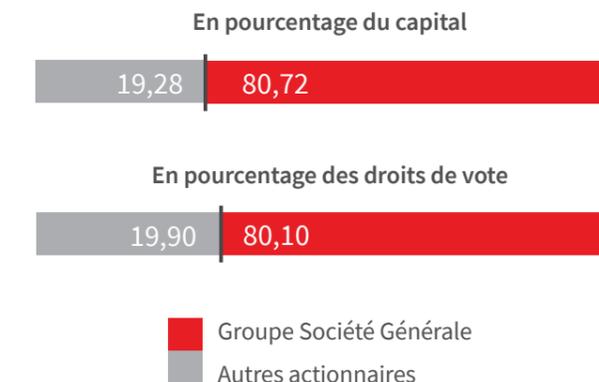
Un placement liquide en cas de besoin

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 2019



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 80,72 % du capital et 80,09 % des droits de vote.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Rapport de gestion du Conseil d'administration

Environnement de la société

L'environnement économique

En 2019, l'activité économique mondiale a continué de ralentir, reflétant la stagnation du commerce mondial et un ralentissement généralisé de l'investissement, surtout dans le secteur manufacturier. Au contraire, le secteur des services, qui avait fait preuve de résilience, commence désormais à se dégrader.

- Aux Etats-Unis, la croissance est restée forte et le chômage a été à son plus bas niveau depuis près de cinq décennies mais le cycle de profit des entreprises arrive à maturité.
- La croissance dans la zone euro a continué de diminuer à 1,2%, grevée par la décélération synchrone des exportations et de l'industrie.
- En France, la croissance aura poursuivi sa baisse à 1,4% sous l'effet d'exportations moins vigoureuses et du freinage de l'investissement des ménages.

Depuis le début de l'année 2020, les retombées de la crise Covid-19 ont gravement perturbé l'économie mondiale. Les mesures de verrouillage préventif mises en place dans le monde entier ont un impact marqué sur les services aux consommateurs, les chaînes d'approvisionnement mondiales et les marchés financiers.

Le facteur critique est maintenant la durée des diverses mesures de confinement et la mise en place d'une action politique suffisante pour empêcher que la crise de liquidité monétaire ne se traduise par une spirale de défaillances. Partout dans le monde, une série de mesures ont été mises en place pour endiguer l'impact économique de la crise.

L'environnement immobilier

Le marché de l'immobilier d'entreprise

Dans un contexte économique des taux financiers très bas, les investisseurs (particuliers ou institutionnels)

ont augmenté leurs allocations en immobilier. Ainsi le marché a connu une forte accélération, ce qui lui a permis pour la première fois de franchir le seuil des 40 milliards d'euros en France.

En 2019, le marché des Bureaux concentre approximativement 60% des montants investis. En Ile de France, les montants engagés en Bureaux s'élèvent à 21,9 milliards d'euros, soit une hausse de 8% par rapport à 2018.

Les autres classes d'actifs ont largement profité de la très bonne dynamique du secteur immobilier.

Le marché du Commerce affiche une croissance de 37% avec plus de 6 milliards d'euros engagés. Quasiment la moitié des volumes concernent des commerces en pied d'immeuble dans les centres-villes.

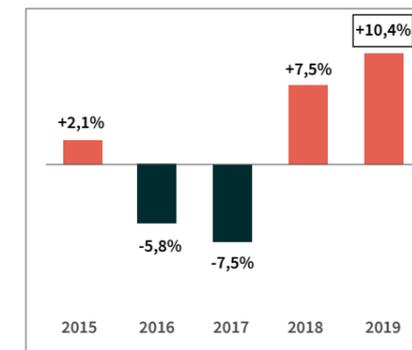
Quant à la Logistique et aux Locaux d'Activité, ce sont les deux secteurs qui ont le plus profité de l'engouement des investisseurs pour l'immobilier : ils cumulent plus de 6 milliards d'euros contre 3,5 milliards en 2018.

Les Services progressent également. L'hôtellerie enregistre plus de 2,6 milliards d'euros engagés, soit une hausse de 50% par rapport à l'an dernier. Dans une volonté de diversification, les investisseurs se positionnent de plus en plus sur des actifs alternatifs, à l'image des résidences gérées ou des établissements de santé.

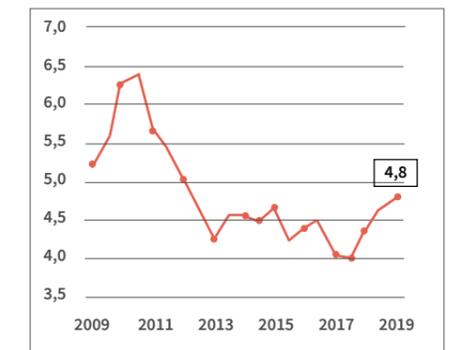
Le marché du crédit-bail immobilier

Dans le secteur du crédit-bail immobilier, le rebond d'activité enregistré en 2018 s'est amplifié en 2019 : avec 4,8 Mds d'euros de nouveaux contrats signés, la production croît de +10,4% par rapport à l'année précédente. Cette performance marque ainsi la plus forte progression depuis 2010 et le plus haut niveau d'activité atteint depuis 2012. On notera que la hausse a été plus accentuée au cours de la première moitié de l'année : +19,6% au premier semestre contre +4,9% au second.

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



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



L'activité a évolué de façon distincte selon le type de locaux financés :

- Seul secteur en repli, les locaux commerciaux (magasins, supermarchés, hôtels...), avec 1,3 Md d'euros de nouveaux contrats signés, fléchissent de -2,8% par rapport à 2018.
- En revanche, les engagements nouveaux en locaux industriels (usines, ateliers, entrepôts...), qui représentent la part la plus importante de la production en 2019, augmentent légèrement de +0,9% à 1,57 Md d'euros.
- Le secteur des locaux de bureaux enregistre, quant à lui, la meilleure performance : à 1,27 Md d'euros, les nouveaux contrats signés bondissent de +35,8%.
- Enfin, les opérations concernant les autres locaux (cliniques, hôpitaux, cinémas...) connaissent également une forte hausse : +27,1% pour 0,66 Md d'euros. Dans ces différents secteurs de l'immobilier d'entreprise, le crédit-bail immobilier a permis de financer, au cours des deux dernières décennies, plus de 100 Mds 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.

SOGEBAIL a enregistré une production de 3,1 M€.

Au 31 décembre 2019, les immobilisations louées en crédit-bail par SOGEBAIL étaient représentées par 570 contrats pour un encours total de 259 MEUR.

Intervenant à travers le Réseau du Groupe SG, SOGEBAIL développe son activité sur l'ensemble du territoire français principalement en province (66,1%).

Paris et la région parisienne représentent 33,9 % des encours.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Les mesures prises par le Gouvernement et les autorités locales aux fins de lutter contre la propagation du Covid-19 ont impacté les activités de la société notamment : l'arrêt de chantiers des actifs en cours de construction, le fort ralentissement du développement commercial. L'épidémie du Covid-19 est considérée comme un événement postérieur à la clôture n'ayant pas d'impact sur les comptes au 31 décembre 2019. Il est trop tôt, à ce stade, pour déterminer la durée et l'impact de cette crise sur la société, et donc par voie de conséquence, pour en apprécier l'impact sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. La société a mis en œuvre son plan de continuité afin de poursuivre ses activités tout en mettant en œuvre des mesures destinées à protéger ses employés.

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-dessous n'incluent pas les opérations bancaires ou les opérations connexes.

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 2019

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	60							1 129
Montant total des factures concernées h.t.	768 484	857 370	1 181 172	763 134	1 526 471	8 997 286	19 000 502	33 094 419
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice	0,81%	0,90%	1,25%	0,80%	1,61%	9,49%	20,04%	34,91%

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 2018			Au 31 décembre 2019			
	Libellés	Solde	A régler sous 60 jours	Non exigible	Solde	A régler sous 60 jours	Non exigible
Fournisseurs d'immobilisations		46 534	46 534	0	700	700	0
Fournisseurs d'immobilisations Factures non parvenues		150 362	0	150 362	249 671	0	249 671
Fournisseurs d'autres biens et services		67 267	67 267	0	75 160	75 160	0
Fournisseurs d'immobilisation retenue de garantie		0	0	0	0	0	0
TOTAL		264 163	113 801	150 362	325 531	75 860	249 671

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 2019 en termes de résultat, en conséquence, le PNB poursuit sa décroissance du fait de la diminution des encours de CBI.

Le PNB se monte à 5,7 MEUR pour 2019, versus 6,3 MEUR en 2018.

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 0,25 MEUR (0,3 MEUR en 2018),
- La commission GENEFIM pour la mise à disposition des moyens de fonctionnement pour 2,8 MEUR (versus 3,2 MEUR en 2018) .

Coût du risque

Le coût du risque se décompose de la manière suivante :

- Reprise provision pour risque de contestation clientèle sur euribor négatifs pour 0,026 MEUR ;
- Reprise provision pour risque opérationnel sur vente d'immeuble pour 0,057 MEUR ;
- Dotation pour créances impayées non couvertes par la garantie SOCIETE GENERALE pour 0,240 MEUR.

Résultat avant impôts

Le résultat avant impôts se monte à 2,4 MEUR, versus 2,9 MEUR en 2018.

Impôts et résultat net

La charge d'impôt sur les bénéfices représente - 0,9 MEUR en 2019, versus - 1,2 MEUR en 2018.

Le résultat net après impôt constitue un bénéfice de 1,5 MEUR en 2019, versus 1,6 MEUR en 2018.

Proposition d'affectation du résultat

Conformément à l'article 39 des statuts, il sera tout d'abord affecté 5 % de ce bénéfice, soit 77 071,90 euros, à la réserve légale.

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

sur le bénéfice de l'année	1 541 437,93 €
auquel s'ajoute le report antérieur	82 521,03 €
pour donner un montant distribuable	1 623 958,96 €

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

- 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 **432 926,60 euros**.

Après ce prélèvement statutaire, il convient de distribuer, au titre de **dividende complémentaire**, à huit 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 **217 211,01 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 **814 228,40 euros**.

Le tableau « Décomposition et répartition du dividende de l'exercice 2019 » figure ci-après.

Ces dividendes seront détachés le 1^{er} juin 2020 et mis en paiement à partir de cette date.

L'obligation d'arrondir les dividendes unitaires au centime inférieur laisse une différence de 3820,51 euros ce qui porte le report à nouveau à 86 341,56 euros.

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

Bénéfices distribués aux actionnaires	1 460 545,50 €
Réserve légale	77 071,90 €
Report à nouveau	86 341,56 €
TOTAL	1 623 958,96 €

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

CATÉGORIE	VALEUR NOMINALE (€)	NOMBRE D' ACTIONS	DIVIDENDE STATUTAIRE		DIVIDENDE COMPLÉMENTAIRE		SUPERDIVIDENDE		TOTAL DU DIVIDENDE	TOTAL RÉEL DISTRIBUÉ	
			GLOBAL (€)	UNITAIRE (€)	GLOBAL (€)	UNITAIRE (€)	GLOBAL (€)	UNITAIRE (€)		GLOBAL (€)	UNITAIRE (€)
BH	0	53 254	10 771,36	0,20	0,00	0,00	99 902,36	1,87	110 673,72	110 235,78	2,07
BI	5	69 164	14 047,34	0,20	233,35	0,00	109 500,39	1,58	123 781,08	123 111,92	1,78
BJ	10	72 802	25 891,15	0,35	11 112,88	0,15	154 227,53	2,12	191 231,08	190 741,24	2,62
BK	20	107 788	49 414,97	0,45	200,63	0,00	95 552,17	0,89	145 167,77	144 435,92	1,34
BL	25	89 394	54 618,12	0,61	7 905,81	0,08	85 681,63	0,96	148 205,56	147 500,10	1,65
BM	55	61 550	91 650,50	1,48	25 265,88	0,41	91 592,10	1,49	208 508,48	208 039,00	3,38
BN	65	65 136	94 245,48	1,44	48 366,59	0,74	95 896,92	1,48	238 508,99	238 397,76	3,66
BO	80	58 106	92 287,68	1,58	124 125,87	2,13	81 875,30	1,42	298 288,85	298 083,78	5,13
		577 194	432 926,60		217 211,01		814 228,40		1 464 366,01	1 460 545,50	

Rémunération des commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre des missions pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élevaient à 97 280 euros HT, soit :

ERNST & YOUNG ET AUTRES :

Mission relative à l'audit légal	48 640 € HT
----------------------------------	-------------

DELOITTE & ASSOCIES :

Mission relative à l'audit légal	48 640 € 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

SOGEBAIL 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 SOGEBAIL.

Chaque dossier de crédit-bail de SOGEBAIL, accepté par Société Générale, fait l'objet d'une commission de garantie versée par SOGEBAIL à Société Générale.

En contrepartie de cette commission de garantie et en application de la convention de garantie, SOGEBAIL 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 SOGEBAIL n'ont aucun impact sur le résultat de SOGEBAIL, puisque celles-ci sont, en vertu de la convention de garantie, couvertes par

Société Générale.

Grâce à cette garantie de Société Générale, SOGEBAIL 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

SOGEBAIL 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).

SOGEBAIL n'est dépendante d'aucun brevet ou licence et d'aucun contrat d'approvisionnement industriel, commercial et financier.

Assurances

Sogebail 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

SOGEBAIL 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 votre Société 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.

SOGEBAIL 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 SOGEBAIL.

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



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Rapport du Conseil d'administration sur la gouvernance d'entreprise

Fonctionnement des organes d'administration et de direction

Le Conseil d'administration de SOGEBAIL est composé de 5 administrateurs au 31 décembre 2019 :

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

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale pour une durée de quatre 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 2019, 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 Directeur Général du 12 décembre 2018 au 4 mars 2019 en remplacement de Rémi DANIS, démissionnaire.
- Madame **Béatrice LIEVRE-THERY** a été 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.

Liste des mandats sociaux sur l'exercice 2019

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 alinéa 3 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 2019 :

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 SOGEFIMUR • 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 SOCIETE GENERAL IMMOBILIER PATRIMONIAL • Membre du conseil de surveillance de la société SOCIETE GENERALE ALGERIE
Béatrice LIEVRE THERY Directeur Général Délégué	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"> • Administrateur représentant permanent de SOCIETE GENERALE REAL ESTATE au Conseil d'administration de la société GENEFIM • Administrateur de la société SOGEFIMUR • Administrateur représentant permanent de SG REAL ESTATE 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 SOCIETE GENERALE IMMOBILIER PATRIMONIAL • Directeur Général Délégué de la société SOGEBAIL (jusqu'au 4 mars 2019) • Directeur Général de la société SOGEBAIL (depuis le 4 mars 2019).
Nathalie LEGENDRE-MOUREAUX Directeur général délégué	Directeur Administratif et Financier	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"> • Directeur Général délégué de SOGEFIMUR • Directeur Général Délégué de la société SOGEBAIL (depuis le 4 mars 2019)
Agnès ERIAU Administrateur	Principal - Chef de mission de SG Consulting	Expiration à l'issue de l'AGO 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'AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 déc. 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de la société GENEFIM • Administrateur de la société SOGEFIMUR • Administrateur représentant permanent de la société GENEBAQUE au conseil d'administration de la société SOGEBAIL • Administrateur de la société COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS
SOCIETE GENERALE représentée par Véronique LOCTIN Administrateur	Directeur clientèle des grandes entreprises du réseau France	Expiration à l'issue de l'AGO 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 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
Jean-Baptiste GIROS Administrateur	Co-responsable Cori France (Coverage & Investment Banking)	Expiration à l'issue de l'AGO statuant sur l'exercice clos le 31 déc. 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur représentant de la société SOCIETE GENERALE au conseil d'administration de la société GENEFIM • Administrateur de la société SOGEFIMUR • Administrateur de la société SOGELEASE • Administrateur de la société SOCIETE GENERALE ALGERIE

Situation des mandats sociaux

Cooptation de Madame Cécile WAYMEL en qualité de nouvel administrateur en remplacement de Monsieur Jean-Baptiste GIROS, démissionnaire.

Suite à la démission de Monsieur Jean-Baptiste GIROS au sein de la Société Générale, il est proposé de procéder à son remplacement par Madame Cécile WAYMEL.

Sous réserve de votre acceptation, la ratification de la nomination de Madame Cécile WAYMEL sera soumise à la prochaine assemblée générale.

Situation des mandats des commissaires aux comptes

Les mandats des commissaires aux comptes titulaires ERNST & YOUNG ET AUTRES et DELOITTE & ASSOCIES, sont à jour.

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 et aucun mandataire social n'a été rémunéré.

Répartition des jetons de présence des administrateurs

Aucun jeton de présence n'a été versé au titre de l'exercice 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 2019, à savoir :

- Conventions conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019
 - ◆ Néant
- Conventions antérieures dont les effets se sont poursuivis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019
 - ◆ Convention de délégation de conformité et contrôle permanent signée le 12/09/2018 entre SOCIETE GENERALE et SOGEBAIL
 - ◆ 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 du 20/12/2017
Commissions de gestion versées au titre de l'exercice 2019 : 2 804 773,63 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 versées par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 : 1 334 887,33 €
 - ◆ Convention de refinancement entre la société SOGEBAIL et la Société Générale du 12 septembre 2003
Intérêts versés et fonds empruntés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019
 - Intérêts versés : 4 813 612,73 euros,
 - Fonds empruntés (stock) : 220 681 481,63 euros

Au regard des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce qui vise à mentionner, dans le rapport de gestion, les conventions conclues directement ou par personne interposée, entre, d'une part, le directeur général, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction de droit de vote supérieure à 10% d'une société et, d'autre part, une autre société dont cette dernière possède, directement ou indirectement plus de la moitié du capital, aucune convention ne répond à ces critères pour l'exercice 2019.

Résolutions de l'assemblée générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes clos le 31 décembre 2019

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 2019 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 1 541 437,93 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, soit 1 541 437,93 euros, augmenté du report à nouveau antérieur de 82 521,03 euros, soit une somme totale de 1 623 958,96 euros de la manière suivante :

Bénéfice distribué aux actionnaires	1 460 545,50
Réserve légale	77 071,90
Report à nouveau	86 341,56
Total	1 623 958,96

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 2019 sera détaché des actions le 1er juin 2020 et payable à cette date.

Catégorie	Dividende de l'exercice 2019
BH	2,07
BI	1,78
BJ	2,62
BK	1,34
BL	1,65
BM	3,38
BN	3,66
BO	5,13

En euros.

Le solde, soit 86 341,56 euros, sera affecté au compte « report à nouveau », lequel sera porté d'un montant de 82 521,03 euros à un montant de 86 341,56 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 :

	2016	2017	2018
Montant global du bénéfice distribué	2 634 543,94	2 076 851,91	1 583 782,91
Catégorie			
BB	0,95	0,83	-
BC	0,68	-	-
BD	1,85	1,46	-
BE	0,55	-	-
BF	1,28	0,26	-
BG	4,39	3,95	2,93
BH	3,99	3,09	2,45
BI	3,80	2,69	2,36
BJ	5,52	3,96	2,77
BK	2,14	2,00	1,62
BL	2,71	1,95	1,78
BM	3,80	3,63	3,28
BN	3,69	3,25	3,35
BO	4,44	4,86	3,54

En euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2019.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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 SOGÉBAIL

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
BI	5	10,10
BJ	10	17,32
BK	20	25,45
BL	25	31,43
BM	55	67,20
BN	65	78,06
BO	80	96,08

Ces prix s'appliqueront jusqu'au jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020. Toutefois, ces prix seront diminués des

sommes mises en recouvrement lors de la réduction du capital.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Ratification de la nomination de Madame Cécile WAYMEL en qualité de nouvel administrateur en remplacement de Monsieur Jean-Baptiste GIROS, démissionnaire

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, ratifie la nomination en qualité d'administrateur de Madame Cécile WAYMEL, née le 19 mai 1970 à Clermont Ferrand, demeurant 5 rue Victor Hugo à Suresnes (92150) en remplacement de Monsieur Jean-Baptiste GIROS, démissionnaire.

En conséquence, Madame Cécile WAYMEL exercera lesdites fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'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

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 2019

Actif (en euros)	Notes	31 Décembre 2019	31 Décembre 2018
CAISSE ET BANQUES CENTRALES		0,00	0,00
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	A1	4 358 632,33	6 420 138,07
• Banques		5 770,82	5 770,80
• Garanties sur contrats de crédit-bail		4 214 355,32	6 379 336,84
• Partenaires financiers		138 506,21	35 030,43
• Produits rattachés		0,00	0,00
CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE		0,00	0,00
• Crédits à long terme		0,0	0,0
TITRES	A2	50 044,32	50 044,32
• Titres de participation		50 044,32	50 044,32
• Titres des entreprises liées		0,00	0,00
OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	A3	259 133 969,15	343 431 562,66
- Immobilisations louées		224 901 079,15	310 724 046,36
• Immobilisations brutes		867 745 702,53	1 044 995 054,27
- Amortissements et provisions spéciales		-642 844 623,38	-734 271 007,91
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
- Immobilisations temporairement non louées		11 062 666,12	9 919 994,61
• Immobilisations brutes		24 140 323,02	20 341 983,57
- Amortissements et provisions spéciales		-13 077 656,90	-10 421 988,96
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
- Immobilisations en cours	A3	5 713 795,91	4 377 723,82
- Créances rattachées	A3	17 456 428,77	18 377 797,87
• Créances ordinaires		1 124 642,66	863 935,44
• Créances à terme		595 470,88	510 993,27
• Créances douteuses		33 820 251,18	40 435 556,72
- Provisions pour dépréciation		-20 162 006,65	-25 411 589,01
• Produits à recevoir		2 078 070,70	2 010 901,45
AUTRES OPÉRATIONS DE LOCATION		0,00	0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		0,00	0,00
AUTRES ACTIFS	A4	6 042 004,68	7 619 414,71
• Dépôts versés		81 909,96	80 043,50
• T.V.A.		51 567,81	38 953,63
• Autres impôts et taxes		1 333 167,21	282 547,00
• Divers		4 575 359,70	7 217 870,58
COMPTES DE RÉGULARISATION	A5	2 846 219,01	2 806 236,65
• Charges comptabilisées d'avance		3 969,12	5 681,73
• Produits à recevoir		2 842 249,89	2 800 554,92
• Impôts différés		0,00	0,00
TOTAL ACTIF		272 430 870,29	360 327 396,41

Passif (en euros)	Notes	31 Décembre 2019	31 Décembre 2018
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	P1	230 527 585,77	305 911 614,58
• Comptes ordinaires		4 104 114,90	45 484 214,62
• Partenaires financiers		4 205 238,72	5 773 197,20
• Comptes et emprunts à terme		220 681 481,63	292 528 564,14
• Dettes rattachées		1 536 750,52	2 125 638,62
COMPTES CRÉDITEURS DE LA CLIENTÈLE	P2	7 891 562,09	11 857 328,58
• Comptes ordinaires		32 166,01	52 904,28
• Comptes à terme		7 859 396,08	11 804 424,30
AUTRES PASSIFS	P3	5 175 229,68	5 422 624,85
• Dépôts de garantie		0,00	0,00
• T.V.A.		3 091 701,20	3 415 811,23
• Autres impôts et taxes		949 902,00	0,00
• Fournisseurs travaux immobiliers		250 371,39	196 896,16
• Fournisseurs autres		86 653,82	78 761,13
• Acomptes reçus et appels sur garanties		0,00	0,00
• Divers		796 601,27	1 731 156,33
COMPTES DE RÉGULARISATION	P4	5 796 699,07	4 365 734,20
• Produits constatés d'avance sur crédit-bail		862 980,22	908 287,33
• Produits constatés d'avance autres		2 822 833,58	1 701 016,94
• Charges à payer		1 850 621,75	1 493 682,71
• Impôts différés		30 875,77	33 359,47
• Autres		229 387,75	229 387,75
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	P5	115 244,00	198 677,71
• Autres risques et litiges		115 244,00	198 677,71
SUBVENTIONS ET AIDES FISCALES RECUES	P6	1 965 348,12	2 873 429,75
• Subventions et aides fiscales reçues		14 348 162,75	16 263 045,97
- Réintégrations au compte de résultat		-12 382 814,63	-13 389 616,22
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GÉNÉRAUX		0,00	0,00
CAPITAL	P7	17 732 020,00	25 761 860,00
PRIMES D'ÉMISSION	P7	80 880,09	115 526,87
RÉSERVES	P7	1 522 342,51	2 091 819,04
• Réserve légale		1 522 254,08	2 091 730,61
• Autres réserves		88,43	88,43
REPORT À NOUVEAU	P7	82 521,03	79 242,92
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	P7	0,00	0,00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	P7	1 541 437,93	1 649 537,91
TOTAL PASSIF		272 430 870,29	360 327 396,41

	Notes	31 Décembre 2019	31 Décembre 2018
ENGAGEMENTS DONNÉS :			
• Ouvertures de crédits confirmés		2 679 967,24	6 988 276,18
- Crédit-bail		2 679 967,24	6 988 276,18
- Prêts		0,00	0,00
• Opérations de couverture		0,00	0,00
- Swaps de taux		0,00	0,00
- Cap		0,00	0,00
- Autres instruments financiers		0,00	0,00
• Garantie sur emprunts		0,00	0,00
Total des engagements donnés	HB1	2 679 967,24	6 988 276,18
ENGAGEMENTS REÇUS :			
• Accords de refinancement		0,00	0,00
• Garanties pour crédits distribués à la clientèle		222 615 344,46	308 322 576,36
- Garanties reçues du groupe		220 188 084,77	304 367 599,96
- Autres garanties		2 427 259,69	3 954 976,40
• Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements reçus	HB1	222 615 344,46	308 322 576,36



COMPTE DE RÉSULTAT

Au 31 décembre 2019

Résultat (en euros)

	Notes	31 Décembre 2019	31 Décembre 2018
INTERÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS		110 073,86	15 933,54
• Opérations avec les établissements de crédit		0,00	0,00
• Opérations avec la clientèle		110 073,86	15 933,54
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉS	R1	(6 477 183,84)	(8 233 094,22)
• Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts		(4 819 827,13)	(6 097 121,14)
• Opérations avec les établissements de crédit - Garanties		(1 082 715,90)	(1 473 591,64)
• Opérations avec les établissements de crédit - Commissions d'apport		(264 701,26)	(352 581,43)
• Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions		0,00	0,00
• Opérations avec la clientèle		(309 939,55)	(309 800,01)
PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	R2	81 038 040,19	93 559 697,08
• Loyers et assimilés		78 209 065,04	90 088 298,16
• Subventions		815 354,42	1 063 257,45
• Indemnités de résiliation		1 134 481,60	0,00
• Autres produits		382 586,77	290 861,13
• Garanties sur contrats de crédit-bail		(379 941,18)	1 078 060,90
• Résultat de cession		876 493,54	1 039 219,44
CHARGES SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	R3	(69 091 079,93)	(79 206 923,28)
• Dotation aux amortissements		(54 647 985,74)	(61 912 537,70)
• Dotation et reprise sur provisions spéciales		(13 707 044,49)	(16 030 654,49)
• Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		(606 825,34)	(660 824,86)
• Autres charges		(129 224,36)	(602 906,23)
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		0,00	724,50
• Titres de participation		0,00	724,50
COMMISSIONS (PRODUITS)	R4	208 411,20	259 275,33
• Commissions de gestion		0,00	0,00
• Commissions d'arrangement et assimilées		208 411,20	259 275,33
COMMISSIONS (CHARGES)		0,00	0,00
• Commissions diverses		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		3,81	0,97
• Autres produits de gestion		3,81	0,97
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE		(3 175,11)	(11,80)
PRODUIT NET BANCAIRE		5 785 090,18	6 395 602,12

	Notes	31 Décembre 2019	31 Décembre 2018
CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION	R5	(3 138 870,74)	(3 520 870,16)
• Impôts et taxes		(257 186,79)	(318 999,42)
• Rémunérations d'intermédiaires		0,00	0,00
• Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		(2 880 583,90)	(3 200 752,16)
• Autres services extérieurs		(1 100,05)	(1 118,58)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS		0,00	0,00
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION		2 646 219,44	2 874 731,96
COÛT DU RISQUE	R6	(157 363,21)	(42 495,67)
• Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail		(240 796,92)	145 465,38
• Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		0,00	0,00
• Autres risques et litiges		83 433,71	(102 969,71)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		2 488 856,23	2 917 227,63
GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISÉS		0,00	0,00
• Titres des entreprises liées		0,00	0,00
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT		2 488 856,23	2 917 227,63
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		0,00	0,00
• Charges et produits exceptionnels		0,00	0,00
IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES	R7	(947 418,30)	(1 267 689,72)
• Impôt sur les sociétés		(949 902,00)	(1 270 064,25)
• Impôt différé		2 483,70	2 374,53
DOTATION/REPRISE DE PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		0,00	0,00
RÉSULTAT NET		1 541 437,93	1 649 537,91

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

ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS 2019 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 272 430 870 euros avant répartition.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 5 785 090 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 1 541 437,93 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 3 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

Pour les SICOMI ayant opté - comme SOGEBAIL - en application du deuxième alinéa du 3° 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 1er 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 1er 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 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 2019.

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..

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	138				138
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE			4 214		4 214
Services titres				6	6
Total	138		4 214	6	4 358

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.

Changements de méthodes comptables et comparabilité des comptes

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au titre de l'exercice 2019.

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 par l'enregistrement de la garantie SOCIETE GENERALE sur créances douteuses pour un montant de 4 214 KEUR

Immobilisations brutes

	Immobilisations en cours	Immobilisations non louées	Immobilisations en crédit-bail
Valeurs brutes en début d'exercice	4 377	20 341	1 044 995
Acquisitions et transferts	7 041	5 790	6 009
Cessions et transferts	-5 705	-1 991	-183 258
Valeurs brutes en fin d'exercice	5 713	24 140	867 746

En milliers d'euros.

Amortissements et provisions sur immobilisations

	Immobilisations non louées	Immobilisations en crédit-bail
Amortissements et provisions en début de l'exercice	10 421	734 271
Dotations de l'exercice et transferts	3 419	68 365
Reprises de l'exercice et transferts	-763	-159 792
Amortissements et provisions en fin d'exercice	10 421	642 844

En milliers d'euros.

Créances rattachées

Au sein des créances rattachées, les créances douteuses nettes de provisions s'élèvent à 13 658 KEUR et les produits à recevoir enregistrés pour 2 078 KEUR correspondent principalement aux loyers de crédit-bail non échus.

Note A4 - Autres actifs

Ce poste regroupe essentiellement :

- La rubrique « Autres impôts et taxes » pour 1 333 KEUR qui comprend notamment :
 - Un acompte impôt sur les sociétés pour 1 165 KEUR ;
 - Une créance d'impôt au titre de la CVAE pour 166 KEUR.
- La rubrique « Divers » pour 4 575 KEUR comprend la

quote-part d'impayés revenant aux partenaires dans les dossiers en indivision pour 4 332 KEUR.

Note A5 - Comptes de régularisation

Ce poste est essentiellement composé des produits à recevoir de SOCIETE GENERALE dans le cadre de la convention de garantie pour un montant de 2 842 KEUR.

PASSIF

Note P1 - Dettes envers les établissements de crédit

Ce poste intègre notamment :

- Un découvert sur le compte courant bancaire pour un montant de 4 104 KEUR ;
- Les dettes envers les partenaires pour un montant 4 205 KEUR. Ces dettes envers les partenaires représentent leur quote-part de produits dans les opérations pour lesquelles SOGEBAIL assure le chef de filat. Le reversement aux partenaires interviendra lorsque les créances de CBI auront été encaissées par SOGEBAIL ;
- Les emprunts à terme pour 220 681 KEUR souscrits auprès de SOCIETE GENERALE pour assurer le financement des immobilisations ;
- Les dettes rattachées sur les emprunts à terme pour 1 536 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	4 104				4 104
Partenaires financiers	4 205				4 205
Intérêts courus à payer	1 536				1 536
Emprunts et comptes à terme	10 789	28 209	132 446	49 237	220 681
Total	20 634	28 209	132 446	49 237	230 526

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 7 768 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	808	1 672	4 640	648	7 768
Total	808	1 672	4 640	648	7 768

Note P3 - Autres passifs

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

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	808	1 672	4 640	648	7 768
Total	808	1 672	4 640	648	7 768

Note P3 - Autres passifs

Ce poste est composé pour l'essentiel :

- TVA due au titre de décembre 2019 et payable en janvier 2020 pour 739 KEUR ;
- TVA facturée non encore exigible pour 2 351 KEUR ;
- Comptes fournisseurs pour 250 KEUR au titre des immobilisations ;
- Impôt sur les sociétés de l'exercice pour un montant de 949 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 862 KEUR ;
- Les autres produits constatés d'avance représentant 2 822 KEUR ;
- Les charges à payer d'un montant de 1 850 KEUR constituées notamment pour :
 - La couverture des impayés sur les contrats résiliés vendus pour 1 117 KEUR ;
 - Les impôts et taxes d'exploitation de l'année pour 237 KEUR ;
 - Les commissions de gestion versées à GENEFIM pour 312 KEUR.

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 115 KEUR destinée à couvrir un risque d'indexation.

Note P6 - Subventions et aides fiscales reçues

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

sous-forme d'avances. Ces avances-preneurs sont présentées en Comptes à terme et se montent à 7 768 KEUR.

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

de l'exercice, les variations suivantes :

Subventions nettes au début de l'exercice	2 873
Subventions obtenues/remboursées au cours de l'exercice	-8
Diminution subventions	-85
Reprise subventions	-815
Subventions nettes à la clôture de l'exercice	1 965

En milliers d'euros.

Note P7 - Capitaux propres

	Montant au 1 ^{er} janvier 2019	Augmentation	Diminution	Montant au 31 décembre 2019
Capital	25 762		8 030	17 732
Primes d'émission	116		35	81
Réserve légale	2 092	82	652	1 522
Report à nouveau	79	3		82
Résultat de l'exercice	1 649	1 541	1 649	1 541

En milliers d'euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 mai 2019 a voté une réduction de capital effectuée le 1 juillet 2019 d'un montant de 8 029 840 euros à laquelle s'ajoute le remboursement des réserves (primes d'émission et réserve légale) pour 686 600,20 euros. Cette opération a eu pour effet de ramener le capital de 25,7 MEUR à 17,7 MEUR, les primes d'émission de 0,116 MEUR à 0,081 MEUR et les réserves légales de 2,092 MEUR à 1,522 MEUR.

Conformément à la décision de l'AGO du 29 mai 2019, le résultat de 2018 a été distribué à hauteur de 1 563 782,91 euros et le solde, soit 82 521,03 euros, affecté au report à nouveau.

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

Actionariat

Le capital social de 17 732 020 euros, entièrement libéré, est composé de 523 940 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 2 679 KEUR. Ces engagements portent sur le financement de travaux complémentaires de 2 opérations de crédit-bail existantes.

Les engagements reçus dans le cadre des mécanismes de garantie représentent 222 615 KEUR d'encours (dont 220 188 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 4 819 KEUR ;
- Les commissions de garantie versées pour un montant de 1 082 KEUR (dont 1 067 KEUR versées au réseau SOCIETE GENERALE) ;
- Les commissions d'apport versées à SOCIETE GENERALE pour un montant de 264 KEUR ;
- La charge d'intérêts versés à la clientèle pour 309 KEUR dont 223 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 78 209 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 815 KEUR ;
- Les indemnités de résiliation pour 1 134 KEUR ;
- Les « Autres produits » pour un montant de 382 KEUR, qui regroupent principalement les produits d'indexation pour 326 KEUR
- Les plus-values nettes sur levées d'option de crédit-bail, y compris les ITNL, pour un montant de 876 KEUR.

Note R3 - Charges sur opérations de crédit-bail

Ce poste enregistre :

- - Les dotations aux amortissements des frais d'acquisition et des constructions pour 54 647 KEUR, complétées par les dotations aux provisions spéciales sur terrains pour 13 707 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 clients

preneurs ;

- Les charges sur immeubles, nettes de produits pour 606 KEUR ;
- Les autres charges pour 129 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 39 KEUR et des produits facturés à l'occasion de la gestion courante des opérations de crédit-bail pour 169 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 236 KEUR ;
 - ♦ à la cotisation au Fond de Garantie FRU pour 33 KEUR.
- De commissions versées à GENEFIM pour 2 880 KEUR au titre du mandat de gestion.

Note R6 - Coût du risque

Le coût du risque se décompose de la manière suivante :

- Reprise pour risque clientèle pour 26 KEUR et reprise pour risque opérationnel pour 57 KEUR ;
- Dotation pour créances impayées non couvertes par la garantie SOCIETE GENERALE pour 240 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 2019 est de 2 491 339,93 euros et le résultat fiscal de 3 044 939,11 euros. Ce dernier est soumis à l'impôt société. L'impôt, taxe additionnelle incluse, se monte à 949 902 euros..

Autres informations

Evénements postérieurs à la clôture

Les mesures prises par le Gouvernement et les autorités locales aux fins de lutter contre la propagation du Covid-19 ont impacté les activités de la société notamment : l'arrêt de chantiers des actifs en cours de construction, le fort ralentissement du développement commercial. L'épidémie du Covid-19 est considérée comme un événement postérieur à la clôture n'ayant pas d'impact sur les comptes au 31 décembre 2019. Il est trop tôt, à ce stade, pour déterminer la durée et l'impact de cette crise sur la société, et donc par voie de conséquence, pour en apprécier l'impact sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. La société a mis en œuvre son plan de continuité afin de poursuivre ses activités tout en mettant en œuvre des mesures destinées à protéger ses employés.

Groupe

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

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	4 214
PASSIF	
Comptes ordinaires	4 104
Comptes et emprunts à terme	220 681
Intérêts courus sur opérations à vue et à terme	1 536
Autres passifs	
HORS-BILAN	
Engagement de garanties reçues	220 188

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.



RAPPORT

des commissaires aux comptes

Sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la Société Générale pour le Développement des Opérations de Crédit-Bail Immobilier - Sogebail,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Générale pour le Développement des Opérations de Crédit-Bail Immobilier - Sogebail relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 27 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 2019, la valeur brute des Immobilisations Temporairement Non Louées (ITNL) s'élève à 24,1 millions d'euros, amorties et dépréciées à hauteur de 13,1 millions d'euros, soit une valeur nette comptable de 11,1 millions d'euros, comme indiqué dans la note A3 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 ainsi que le périmètre d'actifs faisant l'objet de ces expertises.
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 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 non provisionnée.
Comme indiqué dans la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels, les ITNL sont comptabilisées à leur valeur nette comptable à la date de leur passage en ITNL ou ajustées à leur valeur vénale, si cette dernière est inférieure à la valeur nette comptable par la voie de provision pour dépréciation.	Sur la base du fichier suivi par le contentieux, nous avons étendu nos diligences aux immobilisations dont les contrats n'étaient pas résiliés.
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.	Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié des informations présentées dans les notes annexes des comptes annuels.
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.	

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 arrêté le 27 avril 2020 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.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 Générale pour le développement des opérations de crédit-bail immobilier - 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 2019, le cabinet Deloitte & Associés était dans la 16ème année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la 21ème 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

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

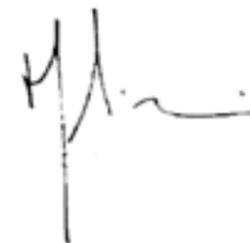
significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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 7 mai 2020

Les commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres



MICHA MISSAKIAN

Deloitte & Associés



Emmanuel PROUDHON

RAPPORT SPÉCIAL

des commissaires aux comptes

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la Société Générale pour le Développement des Opérations de Crédit-Bail Immobilier - 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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

1. Convention de délégation de conformité et contrôle permanent

Personne concernée

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

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 a pris effet rétroactivement au 1er janvier 2018 et a été conclue pour une durée indéterminée à titre gratuit.

2. Conventions 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, 20 novembre 2000 et du 20 décembre 2017.

Modalités

Le montant des commissions de gestion versées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élève à € 1 334 887,33.

3. 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 2019 s'élèvent respectivement à € 4 813 612,73 et € 220 681 481,63.

► **Avec la société Socogefi (reprise par la société Genefim), 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 Genefim.

Modalités

Le montant des commissions de gestion versées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élève à € 2 804 773,63.

Paris-La Défense, le 7 mai 2020

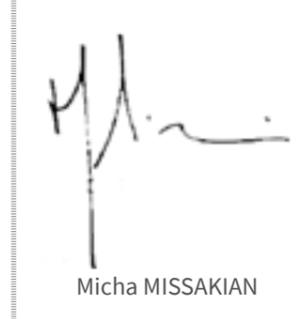
Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés



Emmanuel PROUDHON

ERNST & YOUNG et Autres



Micha MISSAKIAN

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Rapport de gestion du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale Extraordinaire a pour objet :

- Autoriser le Conseil d'administration à réaliser une réduction de capital et à modifier en conséquence l'article 6 des statuts de la Société,
- Modifier l'objet social de la société pour y inclure l'activité de courtage en assurance et en conséquence modifier l'article 2 des statuts de la Société.

Autorisation donnée au Conseil d'Administration de réduire le capital social et modification de l'article 6 des statuts

La division du capital de SOGEBAIL 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.

Comme chaque année, SOGEBAIL va procéder à une réduction de capital. Cette réduction de capital serait réalisée par réduction de la valeur nominale pour les catégories d'actions concernées.

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

Votre Conseil d'administration vous propose une réduction de capital dans les conditions ci-après :

Montant de la réduction : 5 605 550 euros

Date de la réduction : 1 juillet 2020

Catégorie d'actions	Réduction par catégorie	Remboursement unitaire			Total
		Nominal	Prime d'émission	Quote-part réserve légale	
BI	345 820	5	0,02	0,43	5,45
BJ	364 010	5	0,02	0,43	5,45
BK	1 077 880	10	0,05	0,86	10,91
BL	446 970	5	0,02	0,43	5,45
BM	615 500	10	0,05	0,86	10,91
BN	1 302 720	20	0,09	1,72	21,81
BO	1 452 650	25	0,11	2,15	27,26
Total	5 605 550				

En euros.

A cette réduction de capital de 5 605 550 euros, s'ajoute le remboursement des réserves (Prime d'émission et réserve légale) existantes, soit 507 425,30 euros.

Cette réduction de capital pourra être réalisée par

vos conseils d'administration après ratification par les Assemblées Spéciales de chacune des catégories concernées.

Sous réserve de la ratification par les Assemblées Spéciales de chacune des catégories concernées par la réduction de capital, l'article 6 des statuts sera modifié et rédigé ainsi qu'il suit :

ARTICLE 6 - CAPITAL - CATÉGORIES D'ACTIONS

Le capital social est de **DOUZE MILLIONS CENT VINGT-SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX (12 126 470) 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 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
BJ	5	72 802	364 010
BK	10	107 788	1 077 880
BL	20	89 394	1 787 880
BM	45	61 550	2 769 750
BN	45	65 136	2 931 120
BO	55	58 106	3 195 830
Total		454 776	12 126 470

En euros.

Modification de l'objet social pour y inclure l'activité de courtage en assurance d'administrateurs et modification de l'article 2 des statuts

Le Conseil d'administration vous propose de modifier l'article 2 des statuts concernant l'objet social de la société afin d'y inclure l'activité de courtage en assurance comme suit :

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- les opérations de crédit-bail immobilier,
 - la location d'immeubles professionnels à toute personne physique ou morale,
 - à cette fin, l'acquisition, la prise à bail ou en location, l'occupation à quelque titre que ce soit de tous terrains ou bâtiments, la construction de tous immeubles ainsi que la souscription, l'achat, la vente de toutes parts ou actions de sociétés immobilières,
- et plus généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement y compris le courtage en assurances.

Résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire

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 5 605 550 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	
BI	345 820	5	0,02	0,43	5,45
BJ	364 010	5	0,02	0,43	5,45
BK	1 077 880	10	0,05	0,86	10,91
BL	446 970	5	0,02	0,43	5,45
BM	615 500	10	0,05	0,86	10,91
BN	1 302 720	20	0,109	1,72	21,81
BO	1 452 650	25	0,11	2,15	27,26
Total	5 605 550				

En euros.

L'assemblée générale prend acte que :

à cette réduction de capital de 5 605 550 euros, s'ajoute le remboursement des réserves (Prime d'émission et réserve légale) existantes, soit 507 425,30 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 5 605 550 euros le 1er juillet 2020, 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 :

ARTICLE 6 - CAPITAL - CATEGORIES D' ACTIONS

Le capital social est de **DOUZE MILLIONS CENT VINGT-SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX (12 126 470) 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 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
BJ	5	72 802	364 010
BK	10	107 788	1 077 880
BL	20	89 394	1 787 880
BM	45	61 550	2 769 750
BN	45	65 136	2 931 120
BO	55	58 106	3 195 830
Total		523 940	12 126 470

En euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

Extension de l'objet social au courtage d'assurances et modification de l'article 2 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 de l'article 2 des statuts de la société, décide d'amender l'article comme suit :

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- les opérations de crédit-bail immobilier,
- la location d'immeubles professionnels à toute personne physique ou morale,
- à cette fin, l'acquisition, la prise à bail ou en location, l'occupation à quelque titre que ce soit de tous terrains ou bâtiments, la construction de tous immeubles ainsi que la souscription, l'achat, la vente de toutes parts ou actions de sociétés immobilières,

et plus généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à l'objet

ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement y compris le courtage en assurances.

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

Aux Actionnaires,

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.

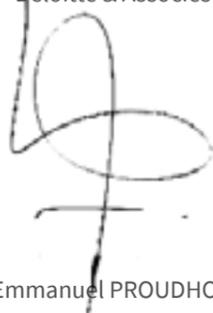
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont 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 € 17 732 020 à € 12 126 470.

Paris-La Défense, le 7 mai 2020

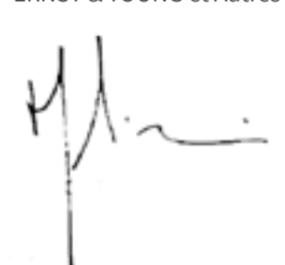
Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés



Emmanuel PROUDHON

ERNST & YOUNG et Autres



Micha MISSAKIAN

ASSEMBLÉES SPÉCIALES

Rapport de gestion du Conseil d'administration

(Texte commun aux Assemblées Spéciales des catégories d'actions 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 dont vous êtes détenteurs.

La réduction de capital vient d'être soumise globalement à l'Assemblée Générale Extraordinaire de ce même jour, dans ses première et deuxième résolutions.

Nous vous soumettons à présent ces résolutions pour ratification, les actionnaires de chaque catégorie visée par le remboursement étant réunis en 7 Assemblées Spéciales distinctes.

Votre Conseil d'administration vous propose, de rembourser le 1er juillet 2020 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. A la date de réduction du capital, le prix de reprise des actions des catégories susvisées enregistrera une baisse correspondant au remboursement.

Résolutions des Assemblées Générales Spéciales

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 : 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 5 605 550 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 : 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.



SOGEBAIL

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 : Ateliers 2/3/4/, Zoko Productions, Mag Arhitektura, Luxigon, Getty Images