



**SOCIETE GENERALE POUR LE
DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS
DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER**

SOGEBAIL

Société anonyme au capital de 12 126 470 euros

Siège social : 29, boulevard Haussmann - PARIS 9^{ème}

Bureaux : Immeuble Ampère E +, 34 à 40 rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
775 675 077 R.C.S. PARIS Code A.P.E. 652A

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
ASSEMBLEES SPECIALES**

DU 27 MAI 2021

SOGEBAIL
Assemblées du 27 mai 2021
Exercice 2020

SOMMAIRE

GOVERNANCE DU SOGEBAIL	page 3
LES ACTIONS SOGEBAIL	page 4
ELEMENTS FINANCIERS	page 26
Bilan au 31 décembre 2020	
Compte de résultat au 31 décembre 2020	
Annexe aux comptes	
Rapports des commissaires aux comptes	
ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	page 46
ASSEMBLEES SPECIALES	page 50

GOUVERNANCE DE SOGEBAIL

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président

Eric GROVEN

Administrateurs

Agnès ERIAU

GENEBANQUE représentée par Michel GALIAY

SOCIETE GENERALE représentée par Véronique LOCTIN

Cécile WAYMEL

DIRECTION

Directeur Général

Béatrice LIEVRE-THERY

Directeur Général Délégué

Nathalie LEGENDRE-MOUREAUX (Directrice financière)

COMMISSAIRES AUX COMPTES

DELOITTE & ASSOCIES

Représenté par M. Emmanuel PROUDHON

6, Place de la Pyramide

92908 Paris La Défense Cedex

ERNST & YOUNG et AUTRES

Représenté par M. Vincent ROTY

Tour First - TSA 14444

92037 Paris La Défense Cedex

LES ACTIONS SOGEBAIL

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'acquérir 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 Sogébail et le groupe 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

Sogébail bénéficie de capitaux à des taux fixés 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

Sogébail est protégée contre une évolution défavorable 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 Sogébail 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.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS SUR LES ACTIONS SOGEBAIL

Catégorie	Date d'émission	Prix d'émission en euros	Valeur nominale en euros
BJ	déc-05	318,20	5
BK	déc-06	316,88	10
BL	déc-07	314,73	20
BM	déc-08	315,57	45
BN	déc-09	312,85	45
BO	déc-10	313,60	55

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

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

**REPARTITION DU CAPITAL
AU 31 DECEMBRE 2020****EN POURCENTAGE DU CAPITAL**

Groupe Société Générale : 82,60 %
Autres actionnaires : 17,40 %

EN DROITS DE VOTE

Groupe Société Générale : 80,10 %
Autres actionnaires : 19,90 %

PRINCIPAL ACTIONNAIRE**GENEBANQUE :**

SAS au capital de 94 219 200 euros dont le siège social est situé à Puteaux (92) au 17 Cours Valmy.
Filiale à 100 % de Société Générale, établissement de crédit agréé en qualité de banque.
Détient 82,60 % du capital et 80,10 % des droits de vote

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Rapport de gestion du Conseil d'administration

ENVIRONNEMENT DE LA SOCIETE

L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

La fin de l'année 2020 a été marquée par l'aggravation de la crise sanitaire, ce qui a entraîné de nouveaux confinements avec leurs conséquences économiques induites. Les nouvelles concernant le développement des vaccins offrent la perspective d'une solution, mais l'obtention des autorisations et le déploiement prendront du temps. Dans ce contexte, le rebond de l'économie dépendra du rythme auquel les mesures de confinement seront levées.

Le re-confinement de l'hiver 2020-21 aura creusé une récession déjà historique en 2020. L'héritage de la crise en matière de destructions d'emplois et d'endettement des entreprises pèsera sur la croissance. La relance budgétaire portera l'activité en 2021-22 certes, mais ne compensera pas entièrement la perte de revenu enregistrée en 2020. En l'absence d'une action gouvernementale plus décisive en matière de renforcement des fonds propres des entreprises, la convergence du PIB vers son niveau d'avant crise sera longue. Elle n'interviendrait pas avant 2024, avec un taux de chômage atteignant 11 % à son pic.

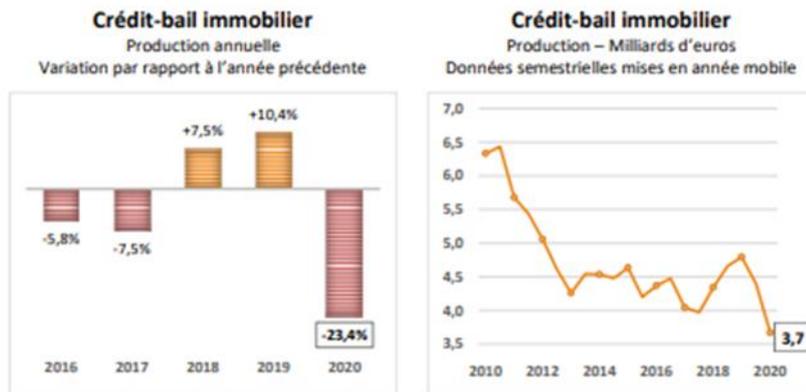
ENVIRONNEMENT IMMOBILIER

LE MARCHE DU CREDIT-BAIL IMMOBILIER¹

Le financement des investissements immobiliers des entreprises a durement souffert de la conjoncture économique en 2020. Avec 7,2 milliards d'euros, la production décline sévèrement de -20,1% par rapport à l'année précédente. L'ampleur des répercussions de la crise sur l'activité diffère cependant selon le mode de financement (crédit-bail immobilier, Sofergie et financements classiques).

Le redressement des opérations de crédit-bail immobilier (hors Sofergie) amorcé en 2018 n'a pas pu se poursuivre en 2020. Fortement impacté par la succession des mesures sanitaires, le marché, avec 3,7 milliards d'euros de nouveaux contrats signés, chute globalement de -23,4% par rapport à 2019. Pour mémoire, l'activité s'était maintenue en croissance en 2009 (+1,6%). A l'inverse de la tendance générale, la dégradation du secteur ne s'est pas estompée au second semestre 2020 ; ce dernier enregistre une chute de -25,3%, contre -20,6% au premier.

¹ ASF, Communication 21.087, Rubrique Statistiques, « L'activité des établissements spécialisés en 2020 », 12 mars 2021, Ndèye Marème DIAGNE



Les effets de la crise sur la production varient en fonction du type de biens immobiliers financés :

- Lourdemment affecté, le secteur des locaux de bureaux enregistre un plongeon historique de -43,1% à 0,7 milliard d'euros de contrats signés.
- Pour leur part, les bâtiments industriels (usines, ateliers, entrepôts...) et commerciaux (magasins, supermarchés, hôtels...) fléchissent respectivement de -22,3% à 1,2 milliards d'euros et de -21,2% pour 1 milliard d'euros.
- En revanche, les investissements concernant les autres locaux (cliniques, hôpitaux, cinémas...) parviennent à se maintenir en croissance (+6,8%) malgré le contexte. Le montant de ces opérations atteint ainsi 0,7 milliard d'euros en 2020.

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 milliards d'euros d'investissements.

Pour les Sofergie, la baisse de l'activité est moins prononcée puisqu'avec 2,8 milliards d'euros, les nouveaux investissements se réduisent de -7,5% par rapport à 2019. La quasi-totalité de ces financements s'effectue sous forme de crédits classiques, les opérations de crédit-bail étant quasiment à l'arrêt en 2020.

Enfin, le bilan est plus sévère pour les financements immobiliers classiques qui s'effondrent de -38,1% à 0,7 milliard d'euros. Ils sont composés pour la quasi-totalité d'opérations à moyen et long-terme.

SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE

SOGEBAIL a enregistré une production de 200 KEUR pour 2 dossiers.

Au 31 décembre 2020, les immobilisations louées en crédit-bail par SOGEBAIL étaient représentées par 280 contrats pour un encours total de 156,5 MEUR contre 570 contrats pour un encours total de 259 MEUR au 31.12.2019.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE 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 : une baisse relative de la production de nouveaux contrats en 2020, des demandes de reports d'échéances de la part des clients, une augmentation du coût net du risque.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS 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.

➤ Tableaux relatifs aux délais de paiement clients

○ Exercice 2020

	Article D. 441 I.-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 à 1 an	Impayé de 1 à 2 ans	Impayé de 2 à 5 ans	Impayé de + de 5 ans	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement								
Nombre de factures concernées	38							1149
Montant total des factures concernées h.t.	232 707	574 978	768 059	630 529	2 297 578	6 162 661	22 601 020	33 267 532
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice								
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice	0,30%	0,75%	1,00%	0,82%	2,99%	8,01%	29,37%	43,23%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées								
Nombre des factures exclues	0							
Montant total des factures exclues	0							
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)								
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels: Information disponible dans chaque contrat de crédit-bail immobilier <input type="checkbox"/> Délais légaux: (préciser)							
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.								

o Exercice 2019

	Article D. 441 I.-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 à 1 an	Impayé de 1 à 2 ans	Impayé de 2 à 5 ans	Impayé de + de 5 ans	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement								
Nombre de factures concernées								1129
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 montant total des achats h.t. de l'exercice								
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%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées								
Nombre des factures exclues	0							
Montant total des factures exclues	0							
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)								
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : Information disponible dans chaque contrat de crédit-bail immobilier <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)							
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 - SOGEBAIL (en euros)	Au 31 décembre 2020			Au 31 décembre 2019		
	Libellés	Solde	A régler sous 60 jours	Non exigible	Solde	A régler sous 60 jours
Fournisseurs d'immobilisations	700	0	700	700	700	0
Fournisseurs d'immobilisations factures non parvenues	557 912	0	557 912	249 671	0	249 671
Fournisseurs d'immobilisation retenue de garantie	0	0	0	0	0	0
Fournisseurs d'autres biens et services	50 361	50 361	0	75 160	75 160	0
Total	608 974	51 062	557 912	325 531	75 860	249 671
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0					
Montant total des factures exclues	0					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce					

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.

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

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

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

RATIOS REGLEMENTAIRES

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 1^{er} 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.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Produit net bancaire

Aucun événement significatif n'est intervenu en 2020 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 4,6 MEUR pour 2020, versus 5,7 MEUR en 2019.

Charges générales d'exploitation

Les charges d'exploitation de SOGEBAIL sont constituées par :

- Les impôts et taxes CVAE et C3S pour -0,3 MEUR (-0,25 MEUR en 2019)
- La commission GENEFIM pour la mise à disposition des moyens de fonctionnement pour -2,4 MEUR (versus -2,8 MEUR en 2019)

Coût du risque

En conséquence de l'application du mécanisme de la garantie des opérations de crédit-bail par SOCIETE GENERALE, le coût du risque est limité pour SOGEBAIL.

Pour l'année 2020, le coût du risque est constitué par une dotation aux provisions destinée à couvrir des éléments non couverts par la garantie (intérêts de retard et indemnités d'occupation) pour 0.408 MEUR

Résultat avant impôts

Le résultat avant impôts se monte à 1,681 MEUR versus 2,488 MEUR en 2019.

Impôts et résultat net

La charge d'impôt sur les bénéfices représente -0,58 MEUR, versus -0,94 MEUR en 2019.

Le résultat net après impôt est un bénéfice de 1,095 MEUR en 2020, versus 1,541 MEUR en 2019.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Conformément à l'article 39 des statuts, il sera tout d'abord affecté 5 % de ce bénéfice, soit 54 786,69 euros, à la réserve légale.

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

sur le bénéfice de l'année	1 095 733,87euros
auquel s'ajoute le report antérieur.....	86 341,56 euros

pour donner un montant distribuable	1 182 075,43 euros

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

Le montant global du dividende statutaire atteint **311 017,78 euros**.

Après ce prélèvement statutaire, il convient de distribuer, au titre de **dividende complémentaire**, à quatre 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 **108 853,21 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 **621 076,20 euros**.

Le tableau « Décomposition et répartition du dividende de l'exercice 2020 » figure ci-après.

Ces dividendes seront détachés le 1^{er} juin 2021 et mis en paiement à partir de cette date.

L'obligation d'arrondir les dividendes unitaires au centime inférieur laisse une différence de 2 723,65 euros ce qui porte le report à nouveau à 89 065,20 euros.

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

Bénéfices distribués aux actionnaires	1 038 223,54 €
Réserve légale	54 786,69 €
Report à nouveau	89 065,20 €
TOTAL	1 182 075,43 €

Décomposition et répartition du dividende de l'exercice 2020 (en euros)

CATEGORIE	VALEUR NOMINALE EN EUROS	NOMBRE D'ACTIONN	DIVIDENDE STATUTAIRE		DIVIDENDE COMPLEMENTAIRE		SUPERDIVIDENDE		TOTAL DU DIVIDENDE	TOTAL REEL DISTRIBUE	
			GLOBAL	UNITAIRE	GLOBAL	UNITAIRE	GLOBAL	UNITAIRE		GLOBAL	UNITAIRE
			EN EUROS	EN EUROS	EN EUROS	EN EUROS	EN EUROS	EN EUROS		EN EUROS	EN EUROS
BI	0	69 164	3 677,03	0,05	0,00	0,00	52 094,57	0,75	55 771,60	55 331,20	0,80
BJ	5	72 802	11 653,86	0,16	2 176,09	0,02	102 274,80	1,41	116 104,75	115 755,18	1,59
BK	10	107 788	34 508,56	0,32	62 108,62	0,57	81 698,14	0,76	178 315,32	177 850,20	1,65
BL	20	89 394	42 981,74	0,48	0,00	0,00	86 651,22	0,97	129 632,96	129 621,30	1,45
BM	45	61 550	71 249,15	1,15	6 240,06	0,10	98 489,01	1,60	175 978,22	175 417,50	2,85
BN	45	65 136	70 148,83	1,07	38 328,44	0,58	108 914,80	1,68	217 392,07	216 902,88	3,33
BO	55	58 106	76 798,61	1,32	0,00	0,00	90 953,66	1,56	167 752,27	167 345,28	2,88
		523 940	311 017,78		108 853,21		621 076,20		1 040 947,19	1 038 223,54	

Rémunération des commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre des missions pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élèvent à 98 499 euros HT, soit :

- ERNST & YOUNG ET AUTRES:

Mission relative à l'audit légal : 49 200 € HT,

- DELOITTE & ASSOCIES:

Mission relative à l'audit légal : 49 200 € HT.

Aux termes de la convention de gestion entre les sociétés Sogébail et Généfim, 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 Sogébail.

Gestion des risques

Risques de crédit

Sogébail 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 Sogébail.

Chaque dossier de crédit-bail de Sogébail, accepté par Société Générale, fait l'objet d'une commission de garantie versée par Sogébail à Société Générale. En contrepartie de cette commission de garantie et en application de la convention de garantie, Sogébail 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 Sogébail n'ont aucun impact sur le résultat de Sogébail, puisque celles-ci sont, en vertu de la convention de garantie, couvertes par Société Générale.

Grâce à cette garantie de Société Générale, Sogébail 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

Sogébail 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). Sogébail n'est dépendante à l'égard d'aucun brevet ou licence et d'aucun contrat d'approvisionnement industriel, commercial et financier.

Assurances

Sogébail est garantie par les principales assurances suivantes :

a) assurance dommages des immeubles loués en crédit-bail

b) 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

Sogébail 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.

Sogébail 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 Sogébail.

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

Composition du capital de la Société au 31 décembre 2020

Catégorie	Nominal	Nbre 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
		454 776	12 126 470

ASSEMBLEE GENERALE 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 2020 :

- Monsieur Eric GROVEN, Président du Conseil d'administration,
- Madame Agnès ERIAU, Administrateur,
- GENEBANQUE représentée par Monsieur Michel GALIAY, Administrateur,
- SOCIETE GENERALE représentée par Madame Véronique LOCTIN, Administrateur.
- Cécile WAYMEL, 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 2020, le Conseil s'est réuni quatre 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).

Au cours de l'année 2020, la Direction Générale est composée de :

- Madame **Béatrice LIEVRE-THERY** qui a exercé les fonctions de Directeur Général,
- Madame **Nathalie LEGENDRE-MOUREAUX**, qui a exercé les fonctions de Directeur Général Délégué.

LISTE DES MANDATS SOCIAUX SUR L'EXERCICE 2020

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 2020 :

Mandataire social	Fonction	Date d'expiration du mandat au sein de la Société	Liste de l'ensemble des mandat(s) détenus en 2020
Eric GROVEN Président du conseil d'administration	Directeur immobilier des réseaux France	Expiration à l'issue de l'AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos en 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 GENERALE IMMOBILIER PATRIMONIAL * Membre du conseil de surveillance de la société SOCIETE GENERALE ALGERIE
Béatrice LIEVRE-THERY Directeur général	Directeur des activités immobilières	Expiration à l'issue de l'AGOA statuant sur l'exercice clos le 31 déc. 2021	<ul style="list-style-type: none"> * Administrateur représentant de la SOCIETE GENERALE REAL ESTATE au conseil d'administration de la société GENEFIM * Administrateur de la société SOGEFIMUR * administrateur représentant permanent de SOCIETE GENERALE REAL ESTATE au conseil d'administration de SOGEPROM * Directeur général délégué de la société SOGEBAIL * 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 * Président représentant permanent de SOGEPROM à la direction de la société PACTIMO * Président représentant permanent de SOGEPROM à la direction de la société SOGEPROM CVL SERVICES
Nathalie LEGENDRE-MOUREAUX Directeur général délégué	Directeur administratif et financier	Expiration à l'issue de l'AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 déc. 2021	<ul style="list-style-type: none"> * Directeur général délégué de SOGEFIMUR * Directeur général délégué de SOGEBAIL

Agnès ERIAU Administrateur	Chef de projet gouvernance et qualité des données	Expiration à l'issue de l'AGO statuant sur l'exercice clos le 31 déc. 2021	* 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 Société Générale	Expiration à l'issue de l'AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 déc. 2022	* Administrateur de la société GENEFIM * Administrateur de la société SOGEFIMUR * Administrateur représentant permanent de la société GENEBANQUE 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	* 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
Cécile WAYMEL Administrateur	Responsable Clientèle France	Expiration à l'issue de l'AGO statuant sur l'exercice clos le 31 déc. 2022	* Administrateur représentant permanent de la société SOCIETE GENERALE au conseil d'administration de la société GENEFIM * Administrateur de la société SOGEFIMUR * Administrateur de la société SOGEBAIL * Administrateur de la société SOCIETE GENERALE FACTORING GTPS

Situation des mandats sociaux

Le mandat d'administrateur de SOCIETE GENERALE, représenté par Madame Véronique LOCTIN, arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Il vous est proposé de ratifier le renouvellement du mandat d'administrateur de SOCIETE GENERALE pour une durée de quatre (4) années, prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 indiquons ci-dessous 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 SOCIETE GENERALE, 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 2020.

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

Conformément à la loi, le conseil d'administration passe en revue l'ensemble des conventions réglementées, dont la conclusion a été autorisée au cours d'exercices précédents, et qui ont continué à produire des effets au cours de l'exercice.

Pour l'ensemble de ces conventions, il est demandé au conseil d'administration de confirmer le maintien, au regard des critères qui l'avaient conduit à donner son accord initial, de l'autorisation donnée antérieurement

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 2020, à savoir :

→ Conventions conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Néant.

→ Conventions antérieures dont les effets se sont poursuivis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020

- 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 05/12/1969, 20/12/1973, 01/06/1987 et 20/12/2017
 - Commissions de gestion versées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 : **2 608 627,51 €**
- 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 2020 : **966 531,53 €**
- Convention de refinancement entre la société SOGEBAIL et la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE du 12/09/2003

Intérêts versés et fonds empruntés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- Intérêts versés : **2 528 254,61 €**
- Fonds empruntés (stock) : **163 767 354,38 €**

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 2020.

Résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020

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 2020 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 1 095 733,87 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, soit 1 095 733,87 euros, augmenté du report à nouveau antérieur de 86 341,56 euros, soit une somme totale de 1 182 075,43 euros de la manière suivante :

- Bénéfice distribué aux actionnaires.....	EUR	1 038 223,54
- Réserve légale.....	EUR	54 786,69
- Report à nouveau.....	EUR	89 065,20

	EUR	1 182 075,43

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 2020 sera détaché des actions le 1^{er} juin 2021 et payable à cette date.

Catégorie	Dividende de l'exercice 2020
BI	0,80
BJ	1,59
BK	1,65
BL	1,45
BM	2,85
BN	3,33
BO	2,88

Le solde sera affecté au compte « report à nouveau », lequel sera porté d'un montant de 86 341,56 euros à un montant de 89 065,20 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 :

EXERCICE	2017	2018	2019
MONTANT GLOBAL DU BENEFICE DISTRIBUE (en euros)	2 076 851,91	1 563 782,91	1 460 545,50
CATEGORIE			
BB	0,83	-	-
BD	1,46	-	-
BF	0,26	-	-
BG	3,95	2,93	-
BH	3,09	2,45	2,07
BI	2,69	2,36	1,78
BJ	3,96	2,77	2,62
BK	2,00	1,62	1,34
BL	1,95	1,78	1,65
BM	3,63	3,28	3,38
BN	3,25	3,35	3,66
BO	4,86	3,54	5,13

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 2020.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

Approbation des dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts

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

SIXIÈME RÉOLUTION

Fixation du prix de cession des actions de SOGEBAIL

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et connaissance prise des termes du rapport du conseil d'administration, décide conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts de fixer le prix de cession des actions comme suit :

	Nominal	Prix de rachat en euros
BJ	5	7,96
BK	10	12,83
BL	20	25 ,02
BM	45	55,33
BN	45	55,63
BO	55	66,77

Ces prix s'appliqueront jusqu'au jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021. Toutefois, ces prix seront diminués des sommes mises en recouvrement lors de la réduction du capital.

SEPTIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de SOCIETE GENERALE

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et connaissance prise des termes du rapport du Conseil d'administration, constatant que le mandat d'administrateur de SOCIETE GENERALE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée,

Décide de renouveler ledit mandat pour une nouvelle durée de quatre (4) années, soit expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

HUITIEME RESOLUTION
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 2020

SOGEBAIL Bilan et Hors-bilan

(en euros)

	Notes	31/12/2020	31/12/2019
CAISSE ET BANQUES CENTRALES		0,00	0,00
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	A1	4 168 939,97	4 358 632,33
Banques		5 770,80	5 770,80
Garanties sur contrats de crédit-bail		4 113 232,65	4 214 355,32
Partenaires financiers		49 936,52	138 506,21
CREANCES SUR LA CLIENTELE		0,00	0,00
Crédits à long terme		0,00	0,00
TITRES	A2	50 044,32	50 044,32
Titres de participation		50 044,32	50 044,32
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	A3	199 321 307,21	259 133 969,95
.Immobilisations louées		156 726 831,05	224 901 079,15
Immobilisations brutes		674 152 955,18	867 745 702,53
- Amortissements et provisions spéciales		-517 426 124,13	-642 844 623,38
.Immobilisations temporairement non louées	A3	9 802 204,36	11 062 666,12
Immobilisations brutes		23 812 882,98	24 140 323,02
- Amortissements et provisions spéciales		-14 010 678,62	-13 077 656,90
.Immobilisations en cours	A3	0,00	5 713 795,91
.Créances rattachées	A3	32 792 271,80	17 456 428,77
Créances ordinaires		1 928 323,79	1 124 642,66
Créances à terme		11 967 595,58	451 248,95
Créances ordinaires douteuses		35 081 518,03	33 820 251,18
- Provisions pour dépréciation		-20 570 208,82	-20 162 006,65
Créances à terme douteuses		1 245 031,75	144 221,93
Produits à recevoir		3 140 011,47	2 078 070,70
AUTRES OPERATIONS DE LOCATION		0,00	0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		0,00	0,00
AUTRES ACTIFS	A4	6 773 909,13	6 042 004,68
Dépôts versés		87 757,10	81 909,96
T.V.A.		19 718,29	51 567,81
Autres impôts et taxes		999 892,00	1 333 167,21
Divers		5 666 541,74	4 575 359,70
COMPTES DE REGULARISATION	A5	3 486 304,76	2 846 219,01
Charges comptabilisées d'avance		9 331,36	3 969,12
Produits à recevoir		3 476 973,40	2 842 249,89
Impôts différés		0,00	0,00
TOTAL ACTIF		213 800 505,39	272 430 870,29

SOGEBAIL Bilan et Hors-bilan

(en euros)

	Note	31/12/2020	31/12/2019
<u>ENGAGEMENTS DONNES :</u>			
Ouvertures de crédits confirmés		0,00	2 679 967,24
Crédit-bail		0,00	2 679 967,24
Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements donnés		0,00	2 679 967,24
<u>ENGAGEMENTS RECUS :</u>			
Accords de refinancement		0,00	0,00
Garanties pour crédits distribués à la clientèle		154 350 501,13	222 615 344,46
Garanties reçues du groupe		152 710 443,27	220 188 084,77
Autres garanties		1 640 057,86	2 427 259,69
Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements reçus	HB1	154 350 501,13	222 615 344,46

SOGEBAIL Bilan et Hors-bilan

(en euros)

	Note	31/12/2020	31/12/2019
<u>ENGAGEMENTS DONNES :</u>			
Ouvertures de crédits confirmés		0,00	2 679 967,24
Crédit-bail		0,00	2 679 967,24
Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements donnés		0,00	2 679 967,24
<u>ENGAGEMENTS RECUS :</u>			
Accords de refinancement		0,00	0,00
Garanties pour crédits distribués à la clientèle		154 350 501,13	222 615 344,46
Garanties reçues du groupe		152 710 443,27	220 188 084,77
Autres garanties		1 640 057,86	2 427 259,69
Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements reçus	HB1	154 350 501,13	222 615 344,46

COMPTE DE RESULTAT

Au 31 décembre 2020

SOGEBAIL Compte de résultat (1ère partie)
(en euros)

	Notes	31/12/2020	31/12/2019
1 Intérêts et produits assimilés		68 971,46	110 073,86
Opérations avec la clientèle		68 971,46	110 073,86
2 Intérêts et charges assimilés	R1	(3 751 307,46)	(6 477 183,84)
Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts		(2 570 493,30)	(4 819 827,13)
Opérations avec les établissements de crédit - Garanties		(802 144,70)	(1 082 715,90)
Opérations avec les établissements de crédit - Commissions d'apport		(190 996,21)	(264 701,26)
Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions		(576,91)	0,00
Opérations avec la clientèle		(187 096,34)	(309 939,55)
3 Produits sur opérations de crédit-bail	R2	65 978 497,61	81 038 040,19
Loyers et assimilés		64 615 353,15	78 209 065,04
Subventions		552 722,68	815 354,42
Indemnités de résiliation		0,00	1 134 481,60
Autres produits		469 030,80	382 586,77
Garanties sur contrats de crédit-bail		(392 298,33)	(379 941,18)
Résultat de cession		733 689,31	876 493,54
4 Charges sur opérations de crédit-bail	R3	(57 858 398,71)	(69 091 079,93)
Dotation aux amortissements		(42 154 233,84)	(54 647 985,74)
Dotation et reprise sur provisions spéciales		(15 129 627,67)	(13 707 044,49)
Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		(574 537,20)	(606 825,34)
Autres charges		0,00	(129 224,36)
5 Produits sur opérations de location simple		0,00	0,00
6 Charges sur opérations de location simple		0,00	0,00
7 Revenus des titres à revenu variable		0,00	0,00
8 Commissions (produits)	R4	251 463,79	208 411,20
Commissions d'arrangement et assimilées		251 463,79	208 411,20
9 Commissions (charges)		0,00	0,00
Commissions diverses		0,00	0,00
10 Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		0,00	0,00
11 Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		0,00	0,00
12 Autres produits d'exploitation bancaire		4,03	3,81
Autres produits de gestion		4,03	3,81
13 Autres charges d'exploitation bancaire		(18,40)	(3 175,11)
14 PRODUIT NET BANCAIRE		4 689 212,32	5 785 090,18

SOGEBAIL Compte de résultat (2ème partie)
(en euros)

15 Charges générales d'exploitation	R5	(2 717 410,29)	(3 138 870,74)
Impôts et taxes		(300 086,20)	(257 186,79)
Rémunérations d'intermédiaires		0,00	0,00
Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		(2 416 238,71)	(2 880 583,90)
Autres services extérieurs		(1 085,38)	(1 100,05)
16 Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations		0,00	0,00
17 RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		1 971 802,03	2 646 219,44
18 Coût du risque	R6	(290 289,43)	(157 363,21)
Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail		(333 338,43)	(240 796,92)
Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		0,00	0,00
Autres risques et litiges		43 049,00	83 433,71
19 RESULTAT D'EXPLOITATION		1 681 512,60	2 488 856,23
20 Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0,00	0,00
21 RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		1 681 512,60	2 488 856,23
22 Résultat exceptionnel		0,00	0,00
Charges et produits exceptionnels		0,00	0,00
23 Impôt sur les bénéfices	R7	(585 778,73)	(947 418,30)
Impôt sur les sociétés		(588 375,00)	(949 902,00)
Impôt différé		2 596,27	2 483,70
24 Dotation/reprise de provisions réglementées		0,00	0,00
25 RESULTAT NET		1 095 733,87	1 541 437,93

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

ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS 2020 SOGEBAIL

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).

Le total du bilan composant ces comptes annuels est de 213 800 505 euros.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 4 689 212 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 1 095 733 ,87 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.

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.

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 2020.

Selon les dispositions du règlement n°2014-03 du Comité de la réglementation comptable modifié par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, aucune provision au titre des dépenses de remplacement des actifs n'a été ainsi constituée. Il en est de même pour la provision pour grosse réparation, du fait de notre activité de crédit-bail immobilier, ces réparations nécessaires énoncées par l'article 606 du Code Civil sont prévues contractuellement et sont à la charge du crédit preneur.

CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES ET COMPARABILITE DES COMPTES

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au titre de l'exercice 2020.

FAITS MARQUANTS

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

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire liée à la propagation du Covid 19. Dans ce contexte SOGEBAIL a mis en œuvre son plan de continuité afin de poursuivre ses activités sans interruption. La pandémie a conduit SOGEBAIL à accorder des reports de paiement d'échéances de loyers pour les contreparties qui remplissaient les conditions permettant de bénéficier de ces aménagements.

En termes financiers, la crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur le résultat, d'une part parce que SOGEBAIL est gérée en extinction, et d'autre part parce que le risque de défaillance des contreparties est couvert par la SOCIETE GENERALE.

NOTES SUR LE BILAN

ACTIF

NOTE A1 - CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ce poste est essentiellement composé de par l'enregistrement de la garantie SOCIETE GENERALE sur créances douteuses pour un montant de 4 113 KEUR.

Ventilation des créances selon la durée résiduelle

	< 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes ordinaires					
Opérations en pool décaissements travaux	49				49
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE			4 113		4 113
Services titres				6	6
	49		4 113	6	4 168

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 - OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

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

Immobilisations brutes

	Immobilisations en cours	Immobilisations non louées	Immobilisations en crédit-bail
Valeurs brutes en début d'exercice	5 713	24 140	867 746
Acquisitions et transferts	1 747	3 723	8 559
Cessions et transferts	-7 460	-4 050	-202 152
Valeurs brutes en fin d'exercice	0	23 813	674 153

Amortissements et provisions sur immobilisations

	Immobilisations non louées	Immobilisations en crédit-bail
Amortissements et provisions en début de l'exercice	13 077	642 844
Dotations de l'exercice et transferts	2 887	57 268
Reprises de l'exercice et transferts	-1 954	-182 686
Amortissements et provisions en fin d'exercice	14 010	517 426

Créances rattachées

Au sein des créances rattachées, les créances douteuses nettes de provisions s'élèvent à 14 511 KEUR, les créances à terme s'élèvent à 12 112 KEUR et les produits à recevoir enregistrés pour 3 140 KEUR correspondent principalement aux loyers de crédit-bail non échus.

L'augmentation du poste intervenue dans l'année représente 15 336 KEUR, elle est constituée à hauteur de 12 649 KEUR par les accords de report de paiement octroyés dans le contexte de la crise sanitaire.

NOTE A4 - AUTRES ACTIFS

La rubrique « Autres impôts et taxes » pour 999 KEUR comprend notamment :

- ✓ Un acompte impôt sur les sociétés pour 855 KEUR
- ✓ Une créance d'impôt au titre de la CVAE pour 144 KEUR

La rubrique « Divers » comprend la quote-part de créances revenant aux partenaires dans les dossiers en indivision pour 5 377 KEUR.

NOTE A5 - COMPTES DE REGULARISATION

Ce poste est essentiellement composé des produits à recevoir de SOCIETE GENERALE dans le cadre de la convention de garantie pour un montant de 3 476 KEUR.

PASSIF
NOTE P1 - DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ce poste intègre notamment :

- Un découvert sur le compte courant bancaire pour un montant de 10 509 KEUR

- Les dettes envers les partenaires pour un montant 5 227 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 163 767 KEUR souscrits auprès de SOCIETE GENERALE pour assurer le financement des immobilisations
- Les dettes rattachées sur les emprunts à terme pour 1 086 KEUR.

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

	< 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes ordinaires	9 674		836		10 510
Partenaires financiers	5 227				5 227
Intérêts courus à payer	1 086				1 086
Emprunts et comptes à terme	7 914	21 554	96 686	37 614	163 768
Total	23 901	21 554	97 522	37 614	180 591

NOTE P2 - COMPTES CREDITEURS DE LA CLIENTELE

Les comptes à terme sont constitués majoritairement par les avances : 3 657 KEUR.

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

	< 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes crédit preneurs	331	1 090	1 835	401	3 657
Total	331	1 090	1 835	401	3 657

NOTE P3 - AUTRES PASSIFS

Ce poste est composé pour l'essentiel de :

- TVA due au titre de décembre 2020 et payable en janvier 2021 pour 650 KEUR
- TVA facturée non encore exigible pour 4 970 KEUR
- Comptes fournisseurs pour 558 KEUR au titre des immobilisations
- Impôt sur les sociétés de l'exercice pour un montant de 588 KEUR.

NOTE P4 - COMPTES DE REGULARISATION

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 770 KEUR
- Les autres produits constatés d'avance représentant 3 341 KEUR qui correspondent au traitement comptable des indemnités de résiliation pour 2 011 KEUR et des impayés dans le cadre de la garantie SOCIETE GENERALE pour 1 313 KEUR.
- Les charges à payer d'un montant de 1 622 KEUR constituées notamment par :
 - ✓ La couverture des impayés sur les contrats résiliés vendus pour 1 111 KEUR
 - ✓ Les impôts et taxes d'exploitation de l'année pour 269 KEUR
 - ✓ La commission de gestion versées à GENEFIM pour 58 KEUR.

NOTE P5 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Le stock de provisions pour risques et charges est constitué d'une provision pour risque clientèle pour 72 KEUR destinée à couvrir un risque d'indexation.

NOTE P6 - SUBVENTIONS ET AIDES FISCALES REÇUES

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

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

Subventions nettes au début de l'exercice	1 965
Subventions obtenues/remboursées au cours de l'exercice	0
Subventions réintégrées au compte de résultat	-560
Subventions nettes à la clôture de l'exercice	1 405

NOTE P7 - CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Montant au 1 ^{er} janvier 2020	Augmentation	Diminution	Montant au 31 décembre 2020
Capital	17 732		5 606	12 126
Primes d'émission	81		26	55
Réserve légale	1 522	77	482	1 117
Report à nouveau	82	4		86
Résultat de l'exercice	1 541	1 095	1 541	1 095

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 mai 2020 a voté une réduction de capital effectuée le 1 juillet 2020 d'un montant de 5 605 550 euros à laquelle s'ajoute le remboursement des réserves (primes d'émission et réserve légale) pour 507 425,30 euros. Cette opération a eu pour effet de ramener le capital de 17,7 MEUR à 12,1 MEUR, les primes d'émission de 0,081 MEUR à 0,055 MEUR et les réserves légales de 1,522 MEUR à 1,117 MEUR.

Conformément à la décision de l'AGO du 25 mai 2020, le résultat de 2019 a été distribué à hauteur de 1 460 545,50 euros et le solde, soit 86 341,56 euros, affecté au report à nouveau.

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

ACTIONNARIAT

Le capital social de 12 126 470 euros, entièrement libéré, est composé de 454 776 actions.

INFORMATIONS SUR LE HORS BILAN

NOTE HB1 - ENGAGEMENTS RECUS

Les engagements reçus dans le cadre des mécanismes de garantie représentent 154 350 KEUR d'encours (dont 152 710 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 RESULTAT

NOTE R1 - INTERETS ET CHARGES ASSIMILES

Ce poste est constitué par :

- Les charges d'intérêts des emprunts pour un montant de 2 570 KEUR ;
- Les commissions de garantie versées pour un montant de 802 KEUR dont 775 KEUR versées au réseau SOCIETE GENERALE ;
- Les commissions de gestion versées à SOCIETE GENERALE pour un montant de 191 KEUR ;
- La charge d'intérêts versés à la clientèle pour 187 KEUR dont 139 KEUR sur avances preneurs.

NOTE R2 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Les loyers et assimilés représentent la part la plus importante du poste avec 64 615 KEUR.

Les autres rubriques sont essentiellement constituées par :

- Les produits de subventions d'un montant de 552 KEUR
- Les « Autres produits » pour un montant de 469 KEUR, qui regroupent principalement les produits d'indexation pour 161 KEUR et les intérêts de retards facturés pour 248 KEUR.
- Les plus-values nettes sur levées d'option de crédit-bail, y compris les ITNL, pour un montant de 733 KEUR.

NOTE R3 - CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Ce poste enregistre :

- Les dotations aux amortissements des frais d'acquisition et des constructions pour 42 154 KEUR, complétées par les dotations aux provisions spéciales sur terrains pour 15 129 KEUR.
- Les charges sur immeubles, nettes de répercussion aux crédit-preneurs, pour 574 KEUR

NOTE R4 - COMMISSIONS (PRODUITS)

Ce poste est composé principalement des commissions acquises lors des montages ou renégociations des contrats de crédit-bail pour 8 KEUR et des produits facturés à l'occasion de la gestion courante des opérations de crédit-bail pour 242 KEUR.

NOTE R5 - CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

Les charges générales d'exploitation sont composées essentiellement :

- Des impôts et taxes relatifs :
 - ✓ A la C3S et la CVAE pour 266 KEUR
 - ✓ A la cotisation au Fond de Garantie FRU pour 33 KEUR
- De commissions versées à GENEFIM pour 2 416 KEUR au titre du mandat de gestion.

NOTE R6 - COUT DU RISQUE

Le coût du risque se décompose de la manière suivante :

- ✓ Reprise pour risque clientèle pour 43 KEUR
- ✓ Dotation pour créances impayées non couvertes par la garantie SOCIETE GENERALE pour 333 KEUR

NOTE R7 - IMPOT SUR LES BENEFICES

Le bénéfice comptable de l'exercice 2020 est de 1 684 108,87 euros et le résultat fiscal soumis à l'impôt société représente 2 121 265,08 euros. L'impôt, taxe additionnelle incluse, se monte à 588 376 euros.

AUTRES INFORMATIONS

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement significatif susceptible de remettre en cause la situation au 31 décembre 2020 n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

GROUPE

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

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

Postes concernant les entreprises liées

ACTIF	
Services titres	6
Appel en garantie / en perte	4 113
PASSIF	
Comptes ordinaires	10 510
Comptes et emprunts à terme	163 768
Intérêts courus sur opérations à vue et à terme	1 086
Autres passifs	
HORS-BILAN	
Engagement de garanties reçues	154 350

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les comptes sont audités par les Cabinets Ernst & Young & Autres et Deloitte & Associés. Les honoraires des commissaires aux comptes, supportés par la Société GENEFIM (venue dans les droits de la société SOCOGEFI au terme d'une transmission universelle de patrimoine en janvier 2012) en application des conventions de gestion s'élèvent à 98 400 euros. Ils sont répartis de la manière suivante :

- ✓ **Cabinets Ernst & Young & Autres** : Mission relative à l'audit légal : 49 200 euros
- ✓ **Deloitte & Associés** : Mission relative à l'audit légal : 49 200 euros

RAPPORT GENERAL

des commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 votre 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

■ Evaluation des Immobilisations Temporairement Non Louées (ITNL)

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2020, la valeur brute des Immobilisations Temporairement Non Louées (ITNL) s'élève à 23,8 millions d'euros, amorties et dépréciées à hauteur de 14 millions d'euros, soit une valeur nette comptable de 9,8 millions d'euros, comme indiqué dans la note A3 de l'annexe aux comptes annuels.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Nous avons apprécié les données et les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation d'un échantillon d'ITNL dans le contexte de crise liée à la pandémie de Covid-19. Cet échantillon a été établi en considérant les ITNL les plus significatives et en sélectionnant des ITNL sur la base</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>La valeur vénale des ITNL est établie sur la base d'une valorisation interne ou, le cas échéant, sur la base d'un rapport d'un expert indépendant. La détermination de la valeur vénale des ITNL nécessite de la part de la direction le recours à des hypothèses et des estimations. La pandémie de Covid-19 a conduit à une crise économique générant une incertitude plus importante qui, en raison du contexte évolutif, nécessite d'exercer davantage de jugement pour évaluer de manière fiable la valeur vénale des immobilisations.</p>	<p>Sur la base du fichier suivi par le contentieux, nous avons étendu nos diligences aux immobilisations dont les contrats n'étaient pas résiliés.</p>
<p>Nous avons considéré l'évaluation des ITNL comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du jugement nécessaire à la détermination des estimations utilisées pour déterminer la valeur vénale des ITNL, en particulier dans le contexte d'incertitude liée à la pandémie de Covid-19.</p>	<p>Enfin, nous avons vérifié le caractère approprié des informations présentées dans les notes annexes des comptes annuels.</p>

Vérifications spécifiques

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

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les opérations de banques et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles ne rentrent pas dans le périmètre des informations à produire.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion.

■ 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.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société Générale pour le Développement des Opérations de Crédit-Bail Immobilier - Sogebail par votre assemblée générale du 8 avril 2004 pour le cabinet DELOITTE & ASSOCIES et du 13 avril 1999 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2020, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES était dans la dix-septième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la vingt-deuxième 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 conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au conseil d'administration remplissant les fonctions du 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 conseil d'administration remplissant les fonctions du 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 conseil d'administration remplissant les fonctions du 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 conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 12 mai 2021

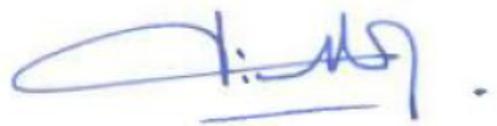
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Emmanuel Proudhon

ERNST & YOUNG et Autres



Vincent Roty

RAPPORT SPECIAL

des commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

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.

1. Convention de délégation de conformité et contrôle permanent avec la Société Générale

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.

Administratrice concernée :

- M^{me} Véronique LOCTIN, représentante de Société Générale au Conseil d'Administration de SOGEBAIL.

Modalités :

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

2. Convention de garantie avec la Société Générale

Nature et objet :

Convention de garantie entre votre société et Société Générale 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.

Administratrice concernée :

- M^{me} Véronique LOCTIN, représentante de Société Générale au Conseil d'Administration de SOGEBAIL.

Modalités :

Le montant des commissions de gestion versées par votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élève à 966 531,53 €.

3. Convention de refinancement avec la Société Générale

Nature et objet :

Convention de refinancement entre votre société et Société Générale du 12 septembre 2003.

Administratrice concernée :

- M^{me} Véronique LOCTIN, représentante de Société Générale au Conseil d'Administration de SOGEBAIL.

Modalités :

Le montant des intérêts versés par votre société au cours de l'exercice 2020 s'élève à 2 528 254,61 €. Le solde des emprunts consentis par la Société Générale à votre société s'élève à 163 767 354,38 € au 31 décembre 2020.

4. Convention de gestion avec la société SOCOGEFI (reprise par la société GENEFIM), filiale de Société Générale

Nature et objet :

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

Administratrice concernée :

- M^{me} Véronique LOCTIN, représentante de Société Générale au Conseil d'Administration de SOGEBAIL et administratrice de GENEFIM.

Modalités :

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

Paris-La Défense, le 12 mai 2021

Les commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres



Vincent ROTY

Deloitte & Associés



Emmanuel PROUDHON

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Rapport de gestion du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale Extraordinaire a pour objet d'autoriser le Conseil d'administration à réaliser une réduction de capital et à modifier en conséquence l'article 6 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.....4 104 580 euros

Date de la réduction1 juillet 2021

CATEGORIE D' ACTIONS	Réduction du montant par catégorie	REMBOURSEMENT UNITAIRE	
		Nominal	TOTAL
BJ	364 010	5	5
BK	538 940	5	5
BL	446 970	5	5
BM	615 500	10	10
BN	977 040	15	15
BO	1 162 120	20	20
TOTAL	4 104 580		

Cette réduction de capital pourra être réalisée par votre Conseil 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 - CATEGORIES D' ACTIONS

Le capital social est de **HUIT MILLIONS VINGT-ET-UN MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX (8 021 890) 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
BK	5	107 788	538 940
BL	15	89 394	1 340 910
BM	35	61 550	2 154 250
BN	30	65 136	1 954 080
BO	35	58 106	2 033 710
TOTAL		381 974	8 021 890

Résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire

PREMIÈRE RESOLUTION

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 4 104 580 euros dans les conditions ci-après, sous condition suspensive de la ratification par les assemblées spéciales concernées par ladite réduction de capital :

CATEGORIE D' ACTIONS	Réduction du montant par catégorie	REMBOURSEMENT UNITAIRE	
		Nominal	TOTAL
BJ	364 010	5	5
BK	538 940	5	5
BL	446 970	5	5
BM	615 500	10	10
BN	977 040	15	15
BO	1 162 120	20	20
TOTAL	4 104 580		

L'assemblée générale prend acte du montant de la réduction de capital de 4 104 580 euros.

DEUXIÈME RESOLUTION

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 4 104 580 euros le 1er juillet 2021, 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 **HUIT MILLIONS VINGT-ET-UN MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX (8 021 890) 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
BK	5	107 788	538 940
BL	15	89 394	1 340 910
BM	35	61 550	2 154 250
BN	30	65 136	1 954 080
BO	35	58 106	2 033 710
TOTAL		381 974	8 021 890

TROISIEME RESOLUTION

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 SUR LA REDUCTION DE CAPITAL

des commissaires aux comptes

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.

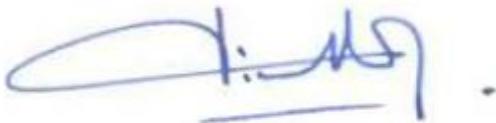
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont 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 12 126 470 euros à 8 021 890 euros.

Paris-La Défense, le 12 mai 2021

Les commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres



Vincent ROTY

Deloitte & Associés



Emmanuel PROUDHON

ASSEMBLEES SPECIALES

Rapport de gestion du Conseil d'administration

(Texte commun aux Assemblées Spéciales des catégories d'actions 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 6 Assemblées Spéciales distinctes.

Votre Conseil d'administration vous propose, de rembourser le 1^{er} juillet 2021 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 RESOLUTION

Ratification de la décision de réduction de capital social

L'assemblée spéciale des propriétaires d'actions de chacune des catégories suivantes prises individuellement : 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 4 104 580 euros,
- l'autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet de réaliser ladite réduction de capital.

DEUXIÈME RESOLUTION

Pouvoirs pour effectuer les formalités

L'assemblée spéciale des propriétaires d'actions de chacune des catégories suivantes prises individuellement : 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.