



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

SOGEBAIL

Société anonyme au capital de 8 021 890 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 31 MAI 2022

SOGEBAIL
Assemblées du 31 mai 2022
Exercice 2021

SOMMAIRE

GOVERNANCE DU SOGEBAIL	page 3
LES ACTIONS SOGEBAIL	page 4
ELEMENTS FINANCIERS	page 26
Bilan au 31 décembre 2021	
Compte de résultat au 31 décembre 2021	
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

Caroline OREN

Directeur Général Délégué

Sylvie PIROULAS (Directrice Adjointe)

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 Sogebail 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 Sogebail 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 Sogebail. 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 Sogebail ne comportait qu'une seule catégorie d'actions concernées par l'ensemble des opérations de la Société.

La fiscalité des actions SOGEBAIL

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
BK	déc-06	316,88	5
BL	déc-07	314,73	15
BM	déc-08	315,57	35
BN	déc-09	312,85	30
BO	déc-10	313,60	35

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 2021****EN POURCENTAGE DU CAPITAL**

Groupe Société Générale : 84,17 %
Autres actionnaires : 15,83 %

EN DROITS DE VOTE

Groupe Société Générale : 84,49 %
Autres actionnaires : 15,51 %

PRINCIPAL ACTIONNAIRE**GENEBANQUE :**

SAS au capital de 94 219 227,50 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 84,17 % du capital et 84,49 % des droits de vote

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Rapport de gestion du Conseil d'administration

ENVIRONNEMENT DE LA SOCIETE

L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

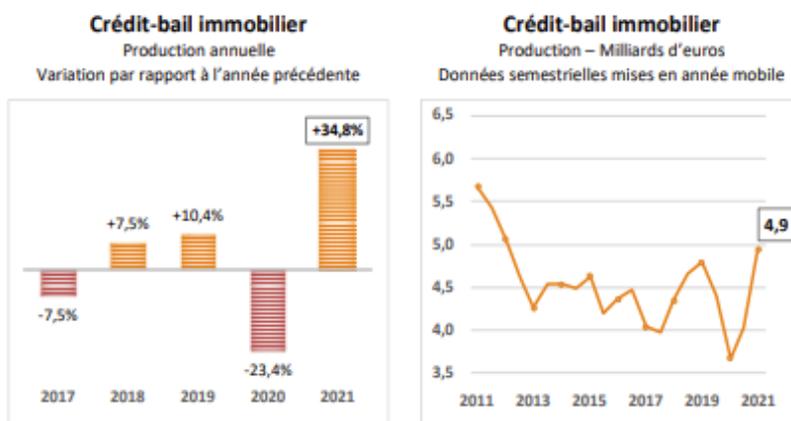
- ❖ **Le variant Omicron présente un risque de dégradation encore inconnu.** En plus de notre scénario Central, qui suppose qu'il n'y a pas de nouveaux confinements, nous présentons un scénario « prolongé » pour illustrer l'impact économique d'une répétition des mesures de distanciation telles qu'implémentées en première partie de 2021, sur la même période en 2022. Dans notre scénario central, nous prévoyons une croissance du PIB mondial de 4,0 % en 2022 ; ce chiffre est inférieur d'environ 1½pp dans le scénario prolongé.
- ❖ **Un pic d'inflation est attendu vers la fin de l'année suivi d'un retour lent vers l'objectif.** Les frictions dans les chaînes d'approvisionnement devraient s'atténuer progressivement au cours de l'année 2022. Cette évolution, conjuguée à la stabilisation des prix de l'énergie, devrait entraîner une baisse de l'inflation globale. Les frictions sur le marché du travail entraînent un certain nombre d'ajustements salariaux et nous observons également une augmentation des salaires minimums. Nous considérons ces gains comme ponctuels et nous nous attendons à ce que les salaires réels reflètent les tendances de la productivité à plus long terme. Contrairement à la décennie passée où l'inflation a été inférieure à la cible des banques centrales, les nouvelles stratégies de politique monétaire des deux côtés de l'Atlantique devraient conduire à une inflation plus proche de l'objectif.
- ❖ **La Réserve fédérale américaine (Fed) devrait précéder la BCE dans le resserrement de sa politique monétaire,** compte tenu des risques accrus de désencrage des anticipations d'inflation et de l'émergence d'une spirale salaires-prix aux États-Unis. Les marchés émergents poursuivront leur resserrement monétaire entamé plus tôt cette année, tandis que la Chine a déjà entamé son cycle d'assouplissement graduel. Les taux d'intérêt réels faibles à négatifs et la croissance devraient contribuer à donner le coup d'envoi d'un processus de désendettement mondial pas trop douloureux. Toutefois, les anticipations des marchés doivent être surveillées de près car le consensus sur la capacité des banques centrales à maîtriser l'inflation pourrait changer soudainement et entraîner un resserrement excessif des conditions financières.
- ❖ **La politique budgétaire est également en train de changer de vitesse :** Le retrait des mesures temporaires n'est que partiellement compensé par la réouverture économique et le soutien à la reprise des deux côtés de l'Atlantique.
- ❖ **Les incertitudes politiques et géopolitiques ne peuvent être ignorées.** L'agenda électoral est chargé en 2022 avec les élections présidentielles italiennes, les élections françaises au printemps, les mid-terms américains et les élections présidentielles brésiliennes à l'automne. En plus de cet agenda électoral chargé, nous observons un certain nombre de risques géopolitiques tels qu'entre les États-Unis/l'UE et la Russie sur l'Ukraine, les tensions actuelles entre les États-Unis et la Chine, les négociations nucléaires avec l'Iran, etc

ENVIRONNEMENT IMMOBILIER

LE MARCHÉ DU CREDIT-BAIL IMMOBILIER¹

En 2021, le financement des investissements immobiliers des entreprises ressort globalement en hausse de +16,6% par rapport à l'année précédente (8,2 Mds d'euros). Toutefois, le marché accuse un retard de -8,1% par rapport 2019, période pré-Covid. Le secteur présente cependant des évolutions différentes selon ses composantes (crédit-bail immobilier, Sofergie et financements classiques).

- ❖ Après un net décrochage de l'activité en 2020 (-23,4%), **le crédit-bail immobilier** (hors Sofergie) reprend son souffle en 2021 : en hausse de **+34,8%**, le montant des nouveaux contrats signés atteint 4,9 Mds d'euros en 2021, soit un niveau d'activité supérieur à celui d'avant-crise (**+3,2% par rapport à 2019**). Cette bonne orientation du marché se manifeste notamment au second semestre (+6,9% par rapport à 2019 et +43,2% par rapport à 2020), tandis que la première moitié de l'année est en retrait de -2,2% par rapport à 2019 (+23,2% par rapport à la même période de 2020).



Les évolutions diffèrent cependant selon le type de biens immobiliers financés :

- Lourdemment affecté par la pandémie en 2020 (-43,1%), le secteur des locaux de bureaux est le seul qui peine encore à se redresser en 2021 : avec 1 Md d'euros, les nouveaux contrats signés fléchissent de -17,7% par rapport à 2019.
- Les locaux industriels (usines, ateliers, entrepôts...) et commerciaux (magasins, supermarchés, hôtels...) sont, pour leur part, en progression par rapport à 2019 : respectivement +12,1% à 1,8 Md d'euros et +2,1% à 1,3 Md d'euros.
- Pour les autres locaux (cliniques, hôpitaux, cinémas...), le montant des nouveaux contrats signés s'élève à 0,8 Md d'euros en 2021, soit une hausse de +24,3% par rapport à 2019. Dans ces différents secteurs de l'immobilier d'entreprise, le crédit-bail immobilier a permis de financer, au cours des deux dernières décennies, plus de **100 Mds d'euros** d'investissements.
- ❖ Avec **2,5 Mds d'euros** de nouveaux investissements initiés en 2021, l'activité des **Sofergie** est en retrait de **-8,9%** par rapport à 2020. Si l'on compare au volume d'activité enregistré en 2019, les investissements accusent un retard de **-15,8%**. Notons que la quasi-totalité des financements s'effectue désormais sous forme de crédits classiques, les opérations de crédit-bail étant devenues très marginales.
- ❖ Enfin, composés pour la quasi-totalité d'opérations à moyen et long-terme, les **financements immobiliers** classiques sont en hausse de **+22,2%** par rapport à 2020, pour un montant de **0,8 Md d'euros**. Toutefois, les investissements se sont réduits de **-34,7%** par rapport à 2019.

¹ Tableau de bord ASF « Réorientation favorable de l'activité » - 9 mars 2022

SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE

Compte tenu de l'extinction programmée de la Société, SOGEBAIL n'a pas eu de nouveau dossier sur l'exercice 2021.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Ces perspectives pourraient par ailleurs être impactées par le contexte géopolitique. Fin février 2022, la Fédération de Russie a lancé une action militaire d'envergure en Ukraine.

Alors que l'Ukraine n'est pas membre de l'OTAN, la réaction occidentale a été forte. De manière concertée, l'Union européenne, les Etats-Unis et de nombreux autres états ont adopté une série de sanctions inédites, prévoyant notamment le gel des avoirs à l'étranger de la Banque centrale russe, l'exclusion de banques russes de SWIFT, de multiples groupes occidentaux annonçant par ailleurs leur désengagement de la Fédération de Russie.

Même si le sujet essentiel de l'énergie et du gaz naturel demeure pour l'instant hors champ des mesures prises de part et d'autre, les Etats-Unis et la Grande Bretagne ont annoncé leur intention d'interdire l'importation de pétrole et de gaz russe. Par ailleurs, de nouvelles mesures et sanctions économiques pourraient être adoptées, notamment par l'Union européenne et les Etats-Unis, et des mesures et sanctions économiques en représailles pourraient être adoptées par la Fédération de Russie. Ce conflit pourrait avoir des conséquences majeures sur l'économie russe mais aussi pour les économies occidentales et plus généralement sur l'économie mondiale. Le risque de défaut de paiement sur la dette russe, la montée de l'inflation et la perte de pouvoir d'achat pour la population en Russie sont conséquents. Une remise en cause des perspectives de croissance et une pression inflationniste accrue ne peuvent être écartées tant aux Etats-Unis qu'en Europe.

Par ailleurs, un risque lié à des mesures d'expropriation que pourraient prendre les autorités russes vis-à-vis des sociétés étrangères, en représailles des sanctions occidentales, est évoqué.

Au 31 décembre 2021, l'entité SOGEBAIL n'a aucune exposition sur des contreparties russes, ukrainiennes ou biélorusses.

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 désormais 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 2021

	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	36							1209
Montant total des factures concernées h.t.	170 367,61	325 179,91	270 574,62	724 760,69	1 564 706,16	6 768 410,07	19 863 754,19	29 687 753,25
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice								
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice	0,32%	0,61%	0,51%	1,37%	2,95%	12,78%	37,51%	56,06%
(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 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.

➤ **Tableau relatif aux délais de paiement fournisseurs**

ÉCHÉANCIER DES DETTES FOURNISSEURS - SGB (en euros)	Au 31 décembre 2020			Au 31 décembre 2021		
	Libellés	Solde	A régler sous 60 jours	Non exigible	Solde	A régler sous 60 jours
Fournisseurs d'immobilisations	700,45	0,00	700,45	0,00	0,00	0,00
Fournisseurs d'immobilisations factures non parvenues	557 912,29	0,00	557 912,29	500 491,75	0,00	500 491,75
Fournisseurs d'immobilisation retenue de garantie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fournisseurs d'autres biens et services	50 361,20	50 361,20	0,00	1 409,47	1 409,47	0,00
Total	608 973,94	50 361,20	558 612,74	501 901,22	1 409,47	500 491,75
(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					

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 2021 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 3,1 MEUR pour 2021, versus 4,6 MEUR en 2020.

Charges générales d'exploitation

Les charges d'exploitation de SOGEBAIL sont constituées par :

- Les impôts et taxes CVAE et C3S pour -0,11 MEUR (-0,3 MEUR en 2020)
- La commission GENEFIM pour la mise à disposition des moyens de fonctionnement pour -1,8 MEUR (versus -2,4 MEUR en 2020)

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.

Résultat avant impôts

Le résultat avant impôts se monte à 1,084 MEUR versus 1,681 MEUR en 2020.

Impôts et résultat net

La charge d'impôt sur les bénéfices représente -0,358 MEUR, versus -0,588 MEUR en 2020.

Le résultat net après impôt est un bénéfice de 0,727 MEUR en 2021, versus 1,095 MEUR en 2020.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Compte tenu de ce qui précède, il convient de proposer à l'Assemblée générale ordinaire annuelle d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, augmenté du report à nouveau de la manière suivante :

- Bénéfice distribué aux actionnaires.....	EUR	688 383,92
- Report à nouveau.....	EUR	127 952,30

	EUR	816 336,22

Le dividende de l'exercice 2021 sera détaché des actions le 1er juin 2022 et payable à cette date.

Catégorie	Dividende de l'exercice 2021
BJ	0,36
BK	0,74
BL	1,46
BM	2,48
BN	2,15
BO	2,74

Rappel des dividendes distribués au cours des 3 derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que le montant des dividendes mis en distribution au titre des 3 derniers exercices :

EXERCICE	2018	2019	2020
MONTANT GLOBAL DU BENEFICE DISTRIBUE (en euros)	1 563 782,91	1 460 545,50	1 038 223,54
CATEGORIE			
BB	-	-	-
BD	-	-	-
BF	-	-	-
BG	2,93	-	-
BH	2,45	2,07	-
BI	2,36	1,78	0,80
BJ	2,77	2,62	1,59
BK	1,62	1,34	1,65
BL	1,78	1,65	1,45
BM	3,28	3,38	2,85
BN	3,35	3,66	3,33
BO	3,54	5,13	2,88

Décomposition et répartition du dividende de l'exercice 2021 (en euros)

CATEGORIE	VALEUR NOMINALE EN EUROS	NOMBRE D' ACTIONS	DIVIDENDE STATUTAIRE		DIVIDENDE COMPLEMENTAIRE		SUPERDIVIDENDE		TOTAL DU DIVIDENDE	
			GLOBAL	UNITAIRE	GLOBAL	UNITAIRE	GLOBAL	UNITAIRE	GLOBAL	UNITAIRE
			EN EUROS	EN EUROS	EN EUROS	EN EUROS	EN EUROS	EN EUROS	EN EUROS	EN EUROS
BJ	0	72 802	3 980,22	0,05	0,00	0,00	22 387,99	0,31	26 368,21	0,36
BK	5	107 788	17 776,60	0,16	0,00	0,00	62 971,98	0,58	80 748,58	0,74
BL	15	89 394	34 454,41	0,38	22 170,95	0,24	74 397,17	0,84	131 022,53	1,46
BM	35	61 550	58 750,60	0,95	16 241,44	0,26	78 092,94	1,27	153 084,98	2,48
BN	30	65 136	49 289,89	0,75	5 192,60	0,07	85 574,82	1,33	140 057,31	2,15
BO	35	58 106	52 754,51	0,90	12 607,75	0,21	94 263,58	1,63	159 625,84	2,74
		454 776	217 006,23		56 212,74		417 688,48		690 907,45	

Rémunération des commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre des missions pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élevaient à 83 520 euros HT, soit :

- ERNST & YOUNG ET AUTRES:
Mission relative à l'audit légal : 41 760 € HT,

- DELOITTE & ASSOCIES:
Mission relative à l'audit légal : 41 760€ HT.

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

Gestion des risques

Risques de crédit

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

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

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

Risques juridiques

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

Assurances

Sogébaïl est garantie par les principales assurances suivantes :

- 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.

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

Période	2017	2018	2019	2020	2021
Situation en fin d'exercice					
Capital social	34 579 910	25 761 860	17 732 020	12 126 470	8 021 890
Nombre d'actions	614 361	577 194	523 940	454 776	381 974
Nombre d'obligations convertibles en actions					
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires HT	124 528 131	108 622 356	94 802 571	76 962 031	52 956 826
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	83 326 680	71 022 537	52 274 698	43 900 522	16 550 462
Impôt sur les bénéfices	1 206 285	1 267 690	947 418	585 779	357 546
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	2 190 223	1 649 538	1 541 438	1 095 734	727 271
Montant des bénéfices distribués	2 076 852	1 563 783	1 460 546	1 038 224	688 384
(1) Le montant du Chiffres d'affaires H.T mentionné est celui retenu					
pour la détermination de la Contribution sur la valeur ajoutée conformément à l'article 1586 sexies du CGI.					

Composition du capital de la Société au 31 décembre 2021

Catégorie	Nominal	Nbre 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
		381 974	8 021 890

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 2021 :

Président

Eric GROVEN

Administrateurs

Agnès ERIAU

GENEBANQUE représentée par Michel GALIAY

SOCIETE GENERALE représentée par Véronique LOCTIN

Cécile WAYMEL

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 moyens, par le Président ou à la demande du tiers des administrateurs.

Au cours de l'année 2021, le Conseil s'est réuni quatre fois pour, notamment, arrêter les comptes semestriels et annuels, arrêter le Rapport sur le Contrôle Interne ou encore décider 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 modifié par l'arrêté du 25 février 2021 publié au JO du 6 mars 2021 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

La Direction générale a évolué :

- Madame **Caroline OREN** assume les fonctions de Directeur Général de la Société depuis le 2 mai 2021 par décision du Conseil d'administration du 22 avril 2022.
- Madame **Sylvie PIROULAS** assume les fonctions de Directeur Général Délégué de la Société depuis le 8 novembre 2021.

LISTE DES MANDATS SOCIAUX SUR L'EXERCICE 2021

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 2021 :

Mandataire social	Fonction	Date d'expiration du mandat au sein de la Société	Liste de l'ensemble des mandat(s) détenus en 2021
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
Caroline OREN Directeur général	Directrice Financière	Pour une durée indéterminée	<ul style="list-style-type: none"> * Directeur général de SOGEBAIL
Sylvie PIROULAS Directeur général délégué	Directrice adjoint SGFI/ Secrétaire Générale/ Directrice des opérations et activités juridiques	Expiration à l'issue de l'AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 déc. 2025	<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'AGOA statuant sur l'exercice clos le 31 déc. 2021	<ul style="list-style-type: none"> * Administrateur de la société GENEFIM * Administrateur de la société SOGEFIMUR * Administrateur de la société SOGEBAIL

GENEBANQUE représentée par Michel GALIAY Administrateur	Secrétaire général de la Banque de détail en France de Société Générale	Expiration à l'issue de l'AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 déc. 2022	<ul style="list-style-type: none"> * Administrateur de la société GENEFIM * Administrateur de la société SOGEFIMUR * Administrateur représentant permanent de la société GENEBAANQUE 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'AGOA statuant sur l'exercice clos le 31 déc. 2024	<ul style="list-style-type: none"> * Administrateur de la société GENEFIM * Administrateur de la société SOGEFIMUR * Représentant permanent de la société SOCIETE GENERALE au conseil d'administration de la société SOGEBAIL * Administrateur de la société COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS *Membre du conseil de surveillance de la société SOCIETE GENERALE ALGERIE
Cécile WAYMEL Administrateur	Responsable Clientèle France	Expiration à l'issue de l'AGOA statuant sur l'exercice clos le 31 déc. 2022	<ul style="list-style-type: none"> * 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

➤ **Proposition de renouvellement du mandat social d'administrateur de Monsieur Eric GROVEN**

Le mandat social de Monsieur Eric GROVEN arrive à échéance à l'issue de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

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

➤ **Proposition de renouvellement du mandat social d'administrateur de Madame Agnès ERIAU**

Le mandat social Madame Agnès ERIAU arrive à échéance à l'issue de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

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

Situation des mandats des commissaires aux comptes

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

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 2021.

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 2021, à savoir :

➔ **Conventions conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

- Avenant à la Convention de gestion entre la société SOGEBAIL et la société GENEFIM (venue aux droits de la société SOCOGEFI en 2012) du 26/12/1968 et ses avenants des 05/12/1969, 20/12/1973, 01/06/1987, ainsi que par l'accord dérogatoire du 09 juin 2006 (avenant n°4), modifié par avenant du 09 septembre 2009 (avenant n°5) et par avenant en 2015 (avenant n°6) et du 9 décembre 2021 modifiant le mode de calcul de la commission versée par la société SOGEBAIL à la société GENEFIM avec un effet rétroactif au 1er janvier 2021.
 - Commission de gestion versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :
1 808 768,64 euros.

→ **Conventions antérieures dont les effets se sont poursuivis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

- ✓ Convention de délégation de conformité et contrôle permanent signée le 12/09/2018 entre SOCIETE GENERALE et SOGEBAIL

- Convention de garantie entre la société SOGEBAIL et la SOCIETE GENERALE des 04/07/1969 et 14/03/1975 et ses avenants des 01/06/1987, 24/11/1988, 29/09/1995, 20/11/2000 et du 20/12/2017
 - Commissions de gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 : **650 189.83 euros.**

- Convention de refinancement entre la société SOGEBAIL et la SOCIETE GENERALE du 12/09/2003 Intérêts versés et fonds empruntés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :
 - Intérêts versés : **1 738 814.27 euros,**
 - Fonds empruntés (stock) : **138 249 108.84 euros.**

Au regard des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce qui vise à mentionner, dans le rapport de gestion, les conventions conclues directement ou par personne interposée, entre, d'une part, le directeur général, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction de droit de vote supérieure à 10% d'une société et, d'autre part, une autre société dont cette dernière possède, directement ou indirectement plus de la moitié du capital, aucune convention ne répond à ces critères pour l'exercice 2021.

Résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION ***Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021***

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

En conséquence, l'assemblée générale arrête le bénéfice net à 727 271,02 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION ***Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit 727 271,02 euros, augmenté du report à nouveau antérieur de 89 065,20 euros, soit une somme totale de 816 336,22 euros de la manière suivante :

L'obligation d'arrondir les dividendes unitaires au centime inférieur laisse une différence de 2 523,54 euros ce qui porte le report à nouveau à 127 952,30 euros.

1. Bénéfice distribué aux actionnaires.....	EUR	688 383,92
2. Report à nouveau.....	EUR	127 952,30

	EUR	816 336,22

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 2021 sera détaché des actions le 1^{er} juin 2022 et payable à cette date.

Catégorie	Dividende de l'exercice 2021
BJ	0,36
BK	0,74
BL	1,46
BM	2,48
BN	2,15
BO	2,74

Le solde sera affecté au compte « report à nouveau », lequel sera porté d'un montant de 89 065,20 euros à un montant de 127 952,30 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	2018	2019	2020
MONTANT GLOBAL DU BENEFICE DISTRIBUE (en euros)	1 563 782,91	1 460 545,50	1 038 223,54
CATEGORIE			
BB	-	-	-
BD	-	-	-
BF	-	-	-
BG	2,93	-	-
BH	2,45	2,07	-
BI	2,36	1,78	0,80
BJ	2,77	2,62	1,59
BK	1,62	1,34	1,65
BL	1,78	1,65	1,45
BM	3,28	3,38	2,85
BN	3,35	3,66	3,33
BO	3,54	5,13	2,88

TROISIÈME RÉSOLUTION
Quitus donné 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 2021.

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

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

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

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

SIXIÈME RÉOLUTION***Fixation du prix de cession des actions de 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
BK	5	6,93
BL	15	19,04
BM	35	44,48
BN	30	38,73
BO	35	45,77

Ces prix s'appliqueront jusqu'au jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022. Toutefois, ces prix seront diminués des sommes mises en recouvrement lors de la réduction du capital.

SEPTIEME RESOLUTION***Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Eric GROVEN et de Madame Agnès ERIAU***

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 les mandats d'administrateur de Monsieur Eric GROVEN et de Madame Agnès ERIAU arrivent 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 2025.

HUITIEME RESOLUTION***Délégation de pouvoir en vue d'accomplir 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 2021

SOGEBAIL Bilan et Hors-bilan

(en euros)

	Notes	31/12/2021	31/12/2020
CAISSE ET BANQUES CENTRALES		0,00	0,00
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	A1	24 481 447,24	4 168 939,97
Banques		19 838 931,40	5 770,80
Garanties sur contrats de crédit-bail		4 509 762,81	4 113 232,65
Partenaires financiers		132 753,03	49 936,52
Produits rattachés		0,00	0,00
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
Titres des entreprises liées		0,00	0,00
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	A3	141 090 246,91	199 321 307,21
.Immobilisations louées		108 260 626,58	156 726 831,05
Immobilisations brutes		501 388 422,59	674 152 955,18
- Amortissements et provisions spéciales		-393 127 796,01	-517 426 124,13
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
.Immobilisations temporairement non louées	A3	7 815 431,15	9 802 204,36
Immobilisations brutes		18 136 098,16	23 812 882,98
- Amortissements et provisions spéciales		-10 320 667,01	-14 010 678,62
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
.Immobilisations en cours		0,00	0,00
.Créances rattachées	A3	25 014 189,18	32 792 271,80
Créances ordinaires		1 835 127,93	1 928 323,79
Créances à terme		8 648 470,14	11 967 595,58
Créances ordinaires douteuses		31 366 241,60	35 081 518,03
- Provisions pour dépréciation		-18 132 639,43	-20 570 208,82
Créances à terme douteuses		1 193 874,62	1 245 031,75
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Produits à recevoir		103 114,32	3 140 011,47
AUTRES OPERATIONS DE LOCATION		0,00	0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		0,00	0,00
AUTRES ACTIFS	A4	5 208 262,36	6 773 909,13
Dépôts versés		89 689,16	87 757,10
T.V.A.		5 077,69	19 718,29
Autres impôts et taxes		661 299,00	999 892,00
Divers		4 452 196,51	5 666 541,74
COMPTES DE REGULARISATION	A5	3 008 385,00	3 486 304,76
Charges comptabilisées d'avance		8 672,57	9 331,36
Produits à recevoir		2 999 712,43	3 476 973,40
Impôts différés		0,00	0,00
TOTAL ACTIF		173 838 385,83	213 800 505,39

SOGEBAIL Bilan et Hors-bilan

(en euros)

	Notes	31/12/2021	31/12/2020
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	P1	146 625 219,64	180 591 193,21
Comptes ordinaires		3 704 153,68	10 509 859,11
Partenaires financiers		3 965 565,11	5 227 694,23
Comptes et emprunts à terme		138 249 108,84	163 767 354,38
Dettes rattachées		706 392,01	1 086 285,49
COMPTES CREDITEURS DE LA CLIENTELE	P2	2 285 010,81	3 787 714,27
Comptes ordinaires		39 018,85	39 683,72
Comptes à terme		2 245 991,96	3 748 030,55
AUTRES PASSIF	P3	7 562 767,07	7 689 918,54
Dépôts de garantie		0,00	0,00
T.V.A		3 983 945,86	5 620 797,19
Autres impôts et taxes		348 904,45	588 369,05
Fournisseurs travaux immobiliers		500 491,54	558 612,74
Fournisseurs autres		12 903,47	61 855,20
Acomptes reçus et appels sur garanties		0,00	0,00
Divers		2 716 521,75	860 284,36
COMPTES DE REGULARISATION	P4	6 287 807,40	5 772 734,76
Produits constatés d'avance sur crédit-bail		623 662,72	770 347,21
Produits constatés d'avance autres		4 395 238,72	3 341 281,40
Charges à payer		1 233 335,84	1 622 823,66
Impôts différés		25 567,13	28 279,50
Autres		10 002,99	10 002,99
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	P5	77 278,00	72 195,00
Autres risques et litiges		77 278,00	72 195,00
SUBVENTIONS ET AIDES FISCALES RECUES	P6	934 420,80	1 405 334,98
Subventions et aides fiscales reçues		8 130 046,07	9 566 105,84
- Réintégrations au compte de résultat		-7 195 625,27	-8 160 770,86
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX		0,00	0,00
CAPITAL	P7	8 021 890,00	12 126 470,00
PRIMES D'EMISSION	P7	55 532,09	55 532,09
RESERVES	P7	1 172 123,80	1 117 337,11
Réserve légale		1 172 035,37	1 117 248,68
Autres réserves		88,43	88,43
REPORT A NOUVEAU	P7	89 065,20	86 341,56
RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION		0,00	0,00
RESULTAT DE L'EXERCICE	P7	727 271,02	1 095 733,87
TOTAL PASSIF		173 838 385,83	213 800 505,39

SOGEBAIL Bilan et Hors-bilan

(en euros)

	Note	31/12/2021	31/12/2020
<u>ENGAGEMENTS DONNES :</u>			
Ouvertures de crédits confirmés		0,00	0,00
Crédit-bail		0,00	0,00
Prêts		0,00	0,00
Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements donnés		0,00	0,00
<u>ENGAGEMENTS RECUS :</u>			
Accords de refinancement		0,00	0,00
Garanties pour crédits distribués à la clientèle		105 503 802,06	154 350 501,13
Garanties reçues du groupe		104 648 539,74	152 710 443,27
Autres garanties		855 262,32	1 640 057,86
Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements reçus	HB1	105 503 802,06	154 350 501,13

COMPTE DE RESULTAT

Au 31 décembre 2021

SOGEBAIL Compte de résultat

(en euros)

	Notes	31/12/2021	31/12/2020
1 Intérêts et produits assimilés		17 442,32	68 971,46
Opérations avec les établissements de crédit		0,00	0,00
Opérations avec la clientèle		17 442,32	68 971,46
2 Intérêts et charges assimilés	R1	(2 607 784,84)	(3 751 307,46)
Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts		(1 845 325,06)	(2 570 493,30)
Opérations avec les établissements de crédit - Garanties		(540 530,80)	(802 144,70)
Opérations avec les établissements de crédit - Commissions d'apport		(128 405,29)	(190 996,21)
Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions		(2 617,80)	(576,91)
Opérations avec la clientèle		(90 905,89)	(187 096,34)
3 Produits sur opérations de crédit-bail	R2	46 891 442,56	65 978 497,61
Loyers et assimilés		44 174 874,53	64 615 353,15
Subventions		445 640,11	552 722,68
Indemnités de résiliation		50 721,70	0,00
Autres produits		223 471,96	469 030,80
Garanties sur contrats de crédit-bail		864 862,58	(392 298,33)
Plus-values de cession		1 131 871,68	733 689,31
4 Charges sur opérations de crédit-bail	R3	(41 293 764,97)	(57 858 398,71)
Dotation aux amortissements		(31 192 095,19)	(42 154 233,84)
Dotation et reprise sur provisions spéciales		(8 279 331,53)	(15 129 627,67)
Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		(584 777,83)	(574 537,20)
Moins-values de cession		(1 145 437,89)	0,00
Autres charges		(92 122,53)	0,00
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
Titres de participation		0,00	0,00
8 Commissions (produits)	R4	150 185,61	251 463,79
Commissions de gestion		0,00	0,00
Commissions d'arrangement et assimilées		150 185,61	251 463,79
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		413,74	4,03
Autres produits de gestion		413,74	4,03
13 Autres charges d'exploitation bancaire		(34,45)	(18,40)
14 PRODUIT NET BANCAIRE		3 157 899,97	4 689 212,32

SOGEBAIL Compte de résultat (2ème partie)

(en euros)

15 Charges générales d'exploitation	R5	(1 927 203,18)	(2 717 410,29)
Impôts et taxes		(116 424,36)	(300 086,20)
Rémunérations d'intermédiaires		0,00	0,00
Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		(1 808 768,64)	(2 416 238,71)
Autres services extérieurs		(2 010,18)	(1 085,38)
16 Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations		0,00	0,00
17 RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		1 230 696,79	1 971 802,03
18 Coût du risque	R6	(145 880,14)	(290 289,43)
Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail		(140 797,14)	(333 338,43)
Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		0,00	0,00
Autres risques et litiges		(5 083,00)	43 049,00
19 RESULTAT D'EXPLOITATION		1 084 816,65	1 681 512,60
20 Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0,00	0,00
21 RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		1 084 816,65	1 681 512,60
22 Résultat exceptionnel		0,00	0,00
Charges et produits exceptionnels		0,00	0,00
23 Impôt sur les bénéfices	R7	(357 545,63)	(585 778,73)
Impôt sur les sociétés		(360 258,00)	(588 375,00)
Impôt différé		2 712,37	2 596,27
24 Dotation/reprise de provisions réglementées		0,00	0,00
25 RESULTAT NET		727 271,02	1 095 733,87

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

ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS 2021 SOGEBAIL

Principes, REGLES ET METHODES COMPTABLES

PRINCIPES, REGLES ET METHODES 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 173 838 385 euros.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 3 157 899 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 727 271 ,02 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.

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

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 2021.

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 2021.

FAITS MARQUANTS

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

NOTES SUR LE BILAN

ACTIF

NOTE A1 - CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ce poste est essentiellement composé de l'enregistrement de la garantie SOCIETE GENERALE sur créances douteuses pour un montant de 4 510 KEUR ainsi que le compte de banque pour 19 833 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
Banques	19 833				19 833
Opérations en pool décaissements travaux	132				132
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE			4 510		4 510
Services titres				6	6
	19 965	0	4 510	6	24 481

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 non louées	Immobilisations en crédit-bail
Valeurs brutes en début d'exercice	23 813	674 153
Acquisitions et transferts	874	0
Cessions et transferts	-6 551	-172 765
Valeurs brutes en fin d'exercice	18 136	501 388

Amortissements et provisions sur immobilisations

	Immobilisations non louées	Immobilisations en crédit-bail
Valeurs début d'exercice	14 010	517 426
Dotations et transferts	597	39 584
Reprises et transferts	-4 287	-163 883
Valeurs fin d'exercice	10 320	393 128

Créances rattachées

Au sein des créances rattachées, les créances douteuses nettes de provisions s'élevaient à 13 233 KEUR, les créances à terme s'élevaient à 8 648 KEUR et les produits à recevoir enregistrés pour 103 KEUR correspondent principalement aux loyers de crédit-bail non échus.

La diminution du poste intervenue dans l'année représente 7 778 KEUR, elle est constituée à hauteur de 3 282 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 661 KEUR comprend notamment :

- ✓ Un acompte impôt sur les sociétés pour 568 KEUR
- ✓ Une créance d'impôt au titre de la CVAE pour 93 KEUR

La rubrique « Divers » comprend la quote-part de créances revenant aux partenaires dans les dossiers en indivision pour 4 203 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 2 999 KEUR.

PASSIF

NOTE P1 - DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ce poste intègre notamment :

- Une dette de 3 704 KEUR envers Société Générale concernant le remboursement au titre du dernier trimestre, des avances consenties dans le cadre du financement de l'activité.

- Les dettes envers les partenaires pour un montant 3 965 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 138 249 KEUR souscrits auprès de SOCIETE GENERALE pour assurer le financement des immobilisations
- Les dettes rattachées sur les emprunts à terme pour 706 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
Partenaires financiers	3 965				3 965
Intérêts courus à payer	706				706
Emprunts et comptes à terme	28 989	15 367	62 625	31 268	138 249
Total	33 660	15 367	62 625	31 268	142 920

NOTE P2 - COMPTES CREDITEURS DE LA CLIENTELE

Les comptes à terme sont constitués majoritairement par les avances pour 2 245 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	196	617	1 214	218	2 245
Total	196	617	1 214	218	2 245

NOTE P3 - AUTRES PASSIFS

Ce poste est composé pour l'essentiel de :

- TVA due au titre de décembre 2021 et payable en janvier 2021 pour 336 KEUR
- TVA facturée non encore exigible pour 3 647 KEUR
- Comptes fournisseurs pour 500 KEUR au titre des immobilisations
- Impôt sur les sociétés de l'exercice pour un montant de 348 KEUR.
- Des consignations de fonds sur levées d'option pour 2 200 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 623 KEUR
- Les autres produits constatés d'avance représentant 4 395 KEUR qui correspondent au traitement comptable des indemnités de résiliation pour 2 156 KEUR et des impayés dans le cadre de la garantie SOCIETE GENERALE pour 2 059 KEUR.

- Les charges à payer d'un montant de 1 233 KEUR constituées notamment par :
 - ✓ La couverture des impayés sur les contrats résiliés vendus pour 799 KEUR
 - ✓ Les impôts et taxes d'exploitation de l'année pour 78 KEUR
 - ✓ Les sinistres pour 357 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 77 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	1 405
Subventions obtenues/remboursées au cours de l'exercice	0
Subventions réintégrées au compte de résultat	-471
Subventions nettes à la clôture de l'exercice	934

NOTE P7 - CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Montant au 1 ^{er} janvier 2021	Augmentation	Diminution	Montant au 31 décembre 2021
Capital	12 126		4 104	8 022
Primes d'émission	55		0	55
Réserve légale	1 117	55	0	1 172
Report à nouveau	86	3		89
Résultat de l'exercice	1 095	727	1 095	727

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2021 a voté une réduction de capital effectuée le 1 juillet 2022 d'un montant de 4 104 580 euros. Cette opération a eu pour effet de ramener le capital de 12,1 MEUR à 8 MEUR.

Conformément à la décision de l'AGO du 27 mai 2021, le résultat de 2020 a été distribué à hauteur de 1 038 223,54 euros et le solde, soit 89 065,20 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 8 021 890 euros, entièrement libéré, est composé de 381 974 actions.

INFORMATIONS SUR LE HORS BILAN

NOTE HB1 - ENGAGEMENTS REÇUS

Les engagements reçus dans le cadre des mécanismes de garantie représentent 105 503 KEUR d'encours (dont 104 648 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 1 845 KEUR ;
- Les commissions de garantie versées pour un montant de 540 KEUR dont 521 KEUR versées au réseau SOCIETE GENERALE ;
- Les commissions de gestion versées à SOCIETE GENERALE pour un montant de 128 KEUR ;
- La charge d'intérêts versés à la clientèle pour un montant de 90 KEUR.

NOTE R2 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Les loyers et assimilés représentent la part la plus importante du poste avec 44 174 KEUR.

Les autres rubriques sont essentiellement constituées par :

- Les produits de subventions d'un montant de 445 KEUR
- Les « Autres produits » pour un montant de 223 KEUR, qui regroupent principalement les produits d'indexation pour 80 KEUR et les intérêts de retards facturés pour 139 KEUR.
- Les appels en garantie effectués auprès de SOCIETE GENERALE pour 865 KEUR.
- Les plus-values nettes sur levées d'option de crédit-bail, y compris les ITNL, pour un montant de 1 131 KEUR.

NOTE R3 - CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Ce poste enregistre :

- Les dotations aux amortissements des frais d'acquisition et des constructions pour 31 192 KEUR, complétées par les dotations nettes aux provisions spéciales sur terrains pour 8 279 KEUR.

- Les charges sur immeubles, nettes de répercussion aux crédit-preneurs, pour 584 KEUR.
- Une moins-value réalisée lors de la cession d'un immeuble non loué pour 1 145 KEUR.

NOTE R4 - COMMISSIONS (PRODUITS)

Ce poste est composé principalement des commissions acquises lors des montages ou renégociations des contrats de crédit-bail pour 29 KEUR et de celles facturées dans le cadre de la gestion courante des opérations de crédit-bail pour 119 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 64 KEUR
 - ✓ A la cotisation au Fond de Garantie FRU pour 33 KEUR
- De commissions versées à GENEFIM pour 1 808 KEUR au titre du mandat de gestion.

NOTE R6 - COUT DU RISQUE

Le coût du risque se décompose de la manière suivante :

- ✓ Dotation pour risque clientèle pour 5 KEUR
- ✓ Dotation pour créances impayées non couvertes par la garantie SOCIETE GENERALE pour 140 KEUR

NOTE R7 - IMPOT SUR LES BENEFICES

Le bénéfice comptable de l'exercice 2021 est de 727 271,02 euros et le résultat fiscal soumis à l'impôt société représente 1 316 531,37 euros. L'impôt se monte à 348 881 euros.

AUTRES INFORMATIONS

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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

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	19 838
Appel en garantie / en perte	4 509
PASSIF	
Comptes ordinaires	3 704
Comptes et emprunts à terme	138 249
Intérêts courus sur opérations à vue et à terme	706
Autres passifs	
HORS-BILAN	
Engagement de garanties reçues	105 503

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 83 520 euros. Ils sont répartis de la manière suivante :

- ✓ **Cabinets Ernst & Young & Autres** : Mission relative à l'audit légal : 41 760 euros
- ✓ **Deloitte & Associés** : Mission relative à l'audit légal : 41 760 euros

RAPPORT GENERAL

des commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

Evaluation des Immobilisations Temporairement Non Louées (ITNL)

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2021, la valeur brute des Immobilisations Temporairement Non Louées (ITNL) s'élève à 18,1 M€, amorties à hauteur de 10,3 M€, soit une valeur nette comptable de 7,8 M€, comme indiqué dans la note A3 de l'annexe aux comptes annuels.</p> <p>Votre 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>Comme décrit dans la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, les ITNL sont comptabilisées à leur valeur nette comptable à la date de leur passage en ITNL ou ajustées à leur valeur vénale, si cette dernière est inférieure à la valeur nette comptable par la voie de provision pour dépréciation.</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>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>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des ITNL mis en place par la direction. Nous avons analysé la pertinence de la méthodologie de valorisation utilisée par les experts internes et externes ainsi que le périmètre d'actifs faisant l'objet de ces expertises.</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 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>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>Enfin, nous avons apprécié 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 des banques et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles ne rentrent pas dans le périmètre des informations à produire.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet Deloitte & Associés était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la vingt-troisième année de sa mission sans interruption.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 13 mai 2022

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & 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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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

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

1. *Avenant à la convention de gestion avec la SOCOGEFI (reprise par la société GENEFIM), filiale de Société Générale*

Nature et objet :

Votre conseil d'administration a autorisé lors de sa séance du 9 décembre 2021, la signature d'un avenant à la convention de gestion conclue entre votre société et la SOCOGEFI (reprise par GENEFIM) le 26 décembre 1968, ayant fait l'objet d'avenants signés les 5 décembre 1969, 20 décembre 1973 et 1^{er} juin 1987, ainsi qu'un accord dérogatoire du 9 juin 2006 (avenant n°4), modifié par avenant du 9 septembre 2009 (avenant n°5), par avenant en 2015 (avenant

n°6). Cet avenant n°7 modifie le mode de calcul de la commission versée par votre société à la société GENEFIM avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021.

Administrateurs concernés :

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

Modalités :

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

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

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

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 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 votre société.

Modalités :

La convention est conclue à titre gratuit.

2. Convention de garantie avec Société Générale

Nature et objet :

Convention de garantie entre votre société et Société Générale du 4 juillet 1969 et ses avenants des 14 mars 1975, 1^{er} juin 1987, 24 novembre 1988, 29 septembre 1995, 20 novembre 2000 et 20 décembre 2017.

Administratrice concernée :

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

Modalités :

Le montant des commissions de gestion versées par votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'est élevé à 650 189,83 €.

3. Convention de refinancement avec 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 votre société.

Montant :

Le solde des emprunts consentis par Société Générale à votre société s'est élevé à 138 249 108,84 € au 31 décembre 2021. Le montant des intérêts versés par votre société au cours de l'exercice 2021 s'est élevé à 1 738 814,27 €.

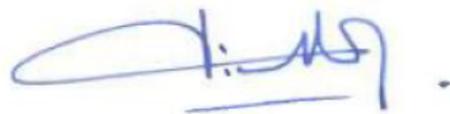
Paris-La Défense, le 13 mai 2022
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Emmanuel Proudhon

ERNST & YOUNG et Autres



Vincent Roty

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..... 3 914 230 euros

Date de la réduction..... 1 juillet 2022

CATEGORIE D' ACTIONS	Réduction du montant par catégorie	REMBOURSEMENT UNITAIRE	
		Nominal	TOTAL
BK	538 940	5	5
BL	893 940	10	10
BM	923 250	15	15
BN	977 040	15	15
BO	581 060	10	10
TOTAL	3 914 230		

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 **QUATRE MILLIONS CENT SEPT MILLE SIX CENT SOIXANTE (4 107 660) 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
BL	5	89 394	446 970
BM	20	61 550	1 231 000
BN	15	65 136	977 040
BO	25	58 106	1 452 650
TOTAL		274 186	4 107 660

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 3 914 230 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
BK	538 940	5	5
BL	893 940	10	10
BM	923 250	15	15
BN	977 040	15	15
BO	581 060	10	10
TOTAL	3 914 230		

L'assemblée générale prend acte du montant de la réduction de capital de **3 914 230** euros.

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, en conséquence de ce qui précède, autorise le Conseil d'administration à réaliser une réduction du capital social pour un montant de **3 914 230** euros le 1er juillet 2022, 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 **QUATRE MILLIONS CENT SEPT MILLE SIX CENT SOIXANTE (4 107 660) 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
BL	5	89 394	446 970
BM	20	61 550	1 231 000
BN	15	65 136	977 040
BO	25	58 106	1 452 650
TOTAL		274 186	4 107 660

TROISIEME RESOLUTION

Délégation de pouvoir en vue d'accomplir 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

Assemblée générale extraordinaire du 31 mai 2022

Résolution n°1

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 8 021 890 euros à 4 107 660 euros.

Paris-La Défense, le 13 mai 2022

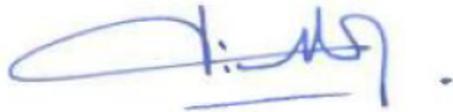
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Emmanuel Proudhon

ERNST & YOUNG et Autres



Vincent Roty

ASSEMBLEES SPECIALES

Rapport de gestion du Conseil d'administration

(Texte commun aux Assemblées Spéciales des catégories d'actions, 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 2022 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 : 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 3 914 230 euros,
- l'autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet de réaliser ladite réduction de capital.

DEUXIÈME RESOLUTION

Délégation de pouvoir en vue d'accomplir les formalités

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