

PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES ANNUELS)

SOGEBAIL

Société Anonyme au capital de 51 422 225 euros
Siège social : 29, boulevard Haussmann 75009 PARIS
775 675 077 R.C.S. PARIS

I. — Bilan au 31 décembre 2016.

(En Euros.)

Actif	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Caisse et banques centrales		0,00	0,00
Créances sur les établissements de crédit	1	14 733 295,90	20 571 182,04
Banques ;		5 770,80	4 929 384,96
Garanties sur contrats de crédit-bail		14 698 611,38	15 632 820,08
Partenaires financiers		28 913,72	8 977,00
Titres		50 044,32	63 394,32
Titres de participation		50 044,32	63 394,32
Opérations de crédit-bail	2	531 419 666,14	649 856 446,53
Immobilisations louées		500 748 100,94	620 946 363,56
Immobilisations brutes		1 306 316 200,50	1 456 023 070,38
Amortissements et provisions spéciales		-803 449 482,17	-830 962 965,49
Provisions pour dépréciation		-2 118 617,39	-4 113 741,33
Immobilisations temporairement non louées		17 899 248,80	16 034 365,20
Immobilisations brutes		33 714 791,15	31 265 935,94
Amortissements et provisions spéciales		-12 918 635,62	-11 953 064,11
Provisions pour dépréciation		-2 896 906,73	-3 278 506,63
Immobilisations en cours		513 953,48	408 237,63
Créances rattachées	2	12 258 362,92	12 467 480,14
Créances ordinaires		2 024 690,35	1 595 216,81
Créances à terme		28 318,18	97 261,83
Créances douteuses		45 737 036,36	48 299 363,86
Provisions pour dépréciation		-37 296 996,21	-39 302 676,57
Produits à recevoir		1 765 314,24	1 778 314,21
Autres actifs	3	11 411 654,09	5 758 892,41
Dépôts versés		82 061,83	120 710,73
T.V.A.		14 973,56	5 029,94
Autres impôts et taxes		580 464,77	0,00
Divers		10 734 153,93	5 633 151,74
Comptes de régularisation	4	3 061 559,25	2 575 304,84
Charges comptabilisées d'avance		63 138,11	75 899,43
Produits à recevoir		2 998 421,14	2 499 405,41
Total actif		560 676 219,70	678 825 220,14

Passif	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Dettes envers les établissements de crédit	5	438 098 381,90	532 811 881,42
Comptes ordinaires		7 320 534,80	1 960 355,62
Partenaires financiers		4 335 155,61	4 089 713,20
Comptes et emprunts à terme		422 985 836,88	522 076 516,21

Dettes rattachées		3 456 854,61	4 685 296,39
Comptes créditeurs de la clientèle	6	20 784 770,68	23 698 227,69
Comptes à terme		20 784 770,68	23 698 227,69
Autres passif	7	35 692 354,76	35 251 962,98
Dépôts de garantie		0,00	530 214,41
T.V.A		3 904 464,45	4 675 202,39
Autres impôts et taxes		31 207,77	761 653,00
Fournisseurs travaux immobiliers		493 201,14	117 654,45
Fournisseurs autres		-31 422,63	-6 895,03
Acomptes reçus et appels sur garanties		29 318 450,43	26 913 910,38
Divers		1 976 453,60	2 260 223,38
Comptes de régularisation	8	2 629 319,78	3 220 917,84
Produits constatés d'avance sur crédit-bail		1 127 132,70	1 254 445,04
Produits constatés d'avance autres		57 688,60	69 788,79
Charges à payer		938 141,50	1 350 526,17
Impôts différés		55 515,51	121 365,13
Autres		450 841,47	424 792,71
Provisions pour risques et charges	9	119 031,39	156 877,92
Autres risques et litiges		119 031,39	156 877,92
Subventions et aides fiscales reçues	10	5 082 868,44	6 678 937,22
Subventions et aides fiscales reçues		20 297 598,47	22 895 355,96
Réintégrations au compte de résultat		-15 214 730,03	-16 216 418,74
Capital	11	51 422 225,00	69 230 360,00
Primes d'émission	11	229 679,31	265 295,58
Réserves	11	3 768 597,18	3 949 582,18
Réserve légale		3 768 508,75	3 949 493,75
Autres réserves		88,43	88,43
Report à nouveau	11	67 697,24	57 623,30
Résultat en instance d'affectation		0,00	0,00
Résultat de l'exercice	11	2 781 294,02	3 503 554,01
Total passif		560 676 219,70	678 825 220,14

Hors-bilan	31/12/2016	31/12/2015
Engagements donnés :		
Ouvertures de crédits confirmés	1 179 046,52	1 490 175,87
Crédit-bail	1 179 046,52	1 490 175,87
Total des engagements donnés	1 179 046,52	1 490 175,87
Engagements reçus :		
Accords de refinancement	0,00	0,00
Garanties pour crédits distribués à la clientèle	485 146 874,47	603 614 316,14
Garanties reçues du groupe	479 008 959,86	596 014 767,69
Autres garanties	6 137 914,61	7 599 548,45
Total des engagements reçus	485 146 874,47	603 614 316,14

II. — Compte de résultat au 31 décembre 2016.

		31/12/2016	31/12/2015
1	Intérêts et produits assimilés	2 435,12	313,59
	Opérations avec les établissements de crédit	0,00	0,00
	Opérations avec la clientèle	2 435,12	313,59
2	Intérêts et charges assimilés	-12 812 456,24	-16 786 688,99
	Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts	-9 334 641,71	-12 495 526,93
	Opérations avec les établissements de crédit - Garanties	-2 367 165,00	-2 899 419,72
	Opérations avec les établissements de crédit - Commissions d'apport	-570 110,67	-702 300,84

	Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions	-500,00	-3 951,23
	Opérations avec la clientèle	-540 038,86	-685 490,27
3	Produits sur opérations de crédit-bail	120 739 697,09	132 579 919,77
	Loyers et assimilés	115 975 680,44	126 414 680,74
	Subventions	1 398 779,46	1 499 549,77
	Indemnités de résiliation	0,01	260 381,50
	Autres produits	373 269,58	396 769,63
	Garanties sur contrats de crédit-bail	2 097 215,25	6 223 635,90
	Résultat de cession	894 752,35	-2 215 097,77
4	Charges sur opérations de crédit-bail	-98 394 760,99	-105 217 164,03
	Dotation aux amortissements	-86 023 947,79	-94 737 334,65
	Dotation et reprise sur provisions spéciales	-12 125 538,09	-8 663 833,72
	Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés	-245 275,11	-989 343,95
	Autres charges	0,00	-826 651,71
7	Revenus des titres à revenu variable :	740,01	791,00
	Titres de transaction	0,00	0,00
	Titres de participation	740,01	791,00
	Titres des entreprises liées	0,00	0,00
8	Commissions (produits) :	249 737,90	239 078,39
	Commissions de gestion	-0,00	0,00
	Commissions d'arrangement et assimilées	249 737,90	239 078,39
12	Autres produits d'exploitation bancaire :	4,53	0,00
	Autres produits de gestion	4,53	0,00
13	Autres charges d'exploitation bancaire	-10,56	0,00
14	Produit net bancaire	9 785 386,86	10 816 249,73
15	Charges générales d'exploitation :	-4 642 213,03	-4 568 890,42
	Impôts et taxes	-564 467,90	-604 490,00
	Rémunérations d'intermédiaires	-54 000,00	-42 000,00
	Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe	-4 031 744,13	-3 833 202,52
	Autres services extérieurs	7 999,00	-89 197,90
	Charges d'exploitation refacturées	0,00	0,00
16	Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations	0,00	0,00
17	Résultat brut d'exploitation :	5 143 173,83	6 247 359,31
18	Coût du risque :	-182 509,43	-110 763,81
	Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail	-76 820,41	-110 763,81
	Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail	0,00	0,00
	Autres risques et litiges	-105 689,02	0,00
19	Résultat d'exploitation	4 960 664,40	6 136 595,50
20	Gains ou pertes sur actifs immobilisés	0,00	0,00
21	Résultat courant avant impôt	4 960 664,40	6 136 595,50
22	Résultat exceptionnel :	0,00	14,05
	Charges et produits exceptionnels	0,00	14,05
23	Impôt sur les bénéfices :	-2 179 370,38	-2 633 055,54
	Impôt sur les sociétés	-2 245 220,00	-2 694 481,00
	Impôt différé	65 849,62	61 425,46
24	Dotation/reprise de provisions réglementées	0,00	0,00
25	Résultat net	2 781 294,02	3 503 554,01

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

III. — Affectation du résultat.

(Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale mixte en date du 23 mai 2017.)

L'an deux mille dix sept, le vingt trois mai,

à 10 heures et 30 minutes,
(...)

Deuxième résolution 5 Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016. °. — 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 2016, soit 2 781 294,02 Euros, augmenté du report à nouveau de 67 697,24 Euros, soit une somme totale de 2 848 991,26 Euros de la manière suivante:

Bénéfice distribué aux actionnaires	EUR	2 634 543,94
Réserve légale	EUR	139 064,70
Report à nouveau	EUR	75 382,62
	EUR	2 848 991,26

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.

Ces dividendes bénéficieront pour la totalité de l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3.20 du Code général des impôts, pour les actionnaires personne physique, sauf option, avant la mise en paiement du dividende, pour le prélèvement forfaitaire libératoire prévu à l'article 117 quater du Code général des impôts.

Catégorie	Dividende de l'exercice 2016
BB	0,95
BC	0,68
BD	1,85
BE	0,55
BF	1,28
BG	4,39
BH	3,99
BI	3,80
BJ	5,52
BK	2,14
BL	2,71
BM	3,80
BN	3,69
BO	4,44

Le solde, soit 75 382,62 euros, sera affecté au compte « report à nouveau », lequel sera porté d'un montant de 67 697,24 Euros à un montant de 75 382,62 Euros.

Le paiement des sommes ainsi mises en distribution sera effectué au plus tard le 1^{er} juin 2017.

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 :

Catégorie	Exercices		
	2013	2014	2015
Montant global du bénéfice distribué (En Euros) :	5 862 834,98	4 548 773,69	3.318 302,37
AL	0,14	-	-
AR	3,07	-	-
AU	0,37	-	-
AW	1,07	0,45	0
AV	0,37	0,20	0
BB	2,02	1,07	0,95
BC	2,54	1,54	0,81
BD	4,63	3,74	2,75
BE	3,39	2,93	2,23
BF	6,51	2,82	1,59
BG	7,99	6,84	4,92
BH	6,89	5,98	5,56
BI	7,08	6,92	5,01
BJ	7,23	7,39	6,08
BK	6,39	6,13	2,64

BL	5,11	5,96	3.14
BM	6,06	6,16	4.89
BN	5,70	5,58	4,41
BO	6,32	6,57	5,04

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée,

Pour : 16 471 574 voix
 Contre : 6 730 voix
 Abstention : 0 voix

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

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée,

Pour : 16 470 276 voix
 Contre : 8 028 voix
 Abstention : 0 voix

(...)

Extrait certifié conforme à l'original, le 9 juin 2017.

IV. — Annexe aux comptes individuels 2016 SOGEBAIL.

1. — Principes, règles et méthodes comptables.

Principes comptables et méthodes d'évaluation. — Les comptes annuels de la S.A SOGEBAIL sont établis conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement N° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire.

Les comptes sont établis dans le respect des règles de prudence et de permanence des méthodes.

Les informations chiffrées figurant dans l'annexe aux comptes annuels sont communiquées en milliers d'euros sauf mention contraire.

Le total du bilan composant ces comptes annuels est de 560 676 220 euros avant répartition.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 9 785 387 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 2 781 294,02 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.

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

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

Immobilisations incorporelles et corporelles

Méthodes d'amortissement : Opérations de crédit-bail conclues antérieurement au 1^{er} janvier 1996

En application des dispositions de l'article 64 de la Loi du 24 décembre 1969, les SICOMI bénéficient pour les amortissements des opérations de crédit-bail, d'un régime particulier dont nous rappelons les trois caractéristiques essentielles :

1 – Lorsque la durée normale d'utilisation des immeubles excède la durée de leur location, les SICOMI peuvent constater un amortissement comptable de ces biens de sorte que :

- La période de 40-50 ans soit ramenée à 30 ans,
- La période de 30 ans soit ramenée à 25 ans,
- La période de 25 ans soit ramenée à 20 ans.

2. Les SICOMI ont la possibilité pour les immeubles loués en crédit-bail, d'opter pour le mode de l'amortissement linéaire, progressif ou dégressif, le mieux adapté à la nature de chaque opération.

3. Lorsque la durée d'un contrat est inférieure à la durée de l'amortissement comptable, c'est à dire lorsque les SICOMI « récupèrent pendant la durée du contrat, sinon la totalité de leur investissement, du moins une fraction de cet investissement supérieure au montant comptabilisé de l'amortissement de l'immeuble, il leur est permis de constituer chaque année, par prélèvement sur les recettes provenant de la location dudit immeuble, une provision destinée à couvrir la moins-value que fera apparaître la cession de ce bien à l'issue du contrat de crédit bail ». Le taux d'amortissement pratiqué est choisi de façon à permettre la reconstitution du capital initial à l'issue de la durée du contrat de crédit-bail et dans l'hypothèse d'un réinvestissement immédiat de la dotation annuelle pour « amortissement de provision ».

Les frais d'actes afférents aux opérations de crédit-bail sont amortis linéairement prorata temporis sur 5 ans.

Méthodes d'amortissement : Opérations de crédit-bail conclues à compter du 1^{er} janvier 1996.

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

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

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

Le montant de la dotation aux amortissements de chaque exercice, est égale à la fraction de loyer acquise au titre de cet exercice qui correspond à l'amortissement du capital engagé pour acquérir les éléments amortissables donnés en location dans le cadre du contrat de crédit-bail.

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

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

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

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

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

Changements de méthodes comptables et comparabilité des comptes. — SOGEBAIL n'a pas noté d'éléments à signaler au titre de l'exercice 2016.

2. – Notes sur le Bilan.

Actif

Note 1. – Créances sur les établissements de crédit.

Ce poste est essentiellement composé des produits de garantie à recevoir de SOCIETE GENERALE pour un montant de 14 698 K€.

Ventilation des créances selon la durée résiduelle :

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes ordinaires					
Opérations en pool décaissements travaux	29				29
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE			14 698		14 698
Services titres				6	6
	29		14 698	6	14 733

Note 2. – Crédit- bail et location avec option d'achat.

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

— Immobilisations brutes :

	Immobilisations en cours	Immobilisations non louées	Immobilisations en crédit-bail
Valeurs début d'exercice	408	31 266	1 456 023
Acquisitions et transferts	5 712	6 733	5 997
Cessions et transferts	-5 606	-4 284	-155 704
Valeurs brutes fin d'exercice	514	33 715	1 306 316

— Amortissements et provisions sur immobilisations :

	Immobilisations non louées	Immobilisations en crédit-bail
Au début de l'exercice	15 232	835 077
Dotations de l'exercice et transferts	2 617	96 274
Dotations pour dépréciation d'actif de l'exercice et transferts	612	950
Reprises de l'exercice et transferts	-1 652	-123 788

Reprise pour dépréciation d'actif de l'exercice et transferts	-994	-2 945
Amortissements et provisions en fin d'exercice	15 815	805 568

— Créances rattachées :

	2016	2015
Créances ordinaires	2 025	1 595
Créances à termes	28	97
Compte courant locataires	26	26
Moratoires	2	71
Créances es douteuses nettes de provisions	8 440	8 997
Produits à recevoir	1 765	1 778
Loyers	1 765	1 777
Pré loyers		1
Total	12 258	12 467

— Détail du poste des créances ordinaires et douteuses :

	Créances saines	Créances douteuses	
		Brut	Provision
Créances sur la clientèle :	2 025	45 737	37 297
Total	2 025	45 737	37 297

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

Note 3. – Autres actifs.

— Ce poste comprend essentiellement :

- Une créance d'impôt sur les sociétés pour 420 K€
- Une créance d'impôt au titre de la CVAE pour 128 K€.
- Les provisions versées sur les charges de copropriété pour 1 670 K€
- La quote-part d'impayées revenant aux partenaires pour 4 578 K€
- Les prix de vente à recevoir sur les levées d'options pour 4 163 K€

Note 4. – Comptes de régularisation.

Ce poste abrite essentiellement les produits à recevoir de SOCIETE GENERALE dans le cadre de la convention de garantie.

Passif

Note 5. – Dettes envers les établissements de crédit.

Ce poste comprend essentiellement le découvert bancaire de 7 320 K€, les dettes envers les partenaires dans les opérations en pool, ainsi que les emprunts souscrit auprès de SOCIETE GENERALE.

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

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes ordinaires	7 320				7 320
Partenaires financiers	4 335				4 335
Intérêts courus à payer	3 457				3 457
Emprunts et comptes à terme	17 341	54 489	236 553	114 603	422 986
Total	32 453	54 489	236 553	114 603	438 098

Note 6. – Comptes créditeurs de la clientèle.

Ce poste comprend les ressources représentant l'autofinancement de la clientèle non bancaire locataire en crédit-bail, immobilisé sous forme d'avances servant de garantie au paiement des loyers.

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

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes crédit preneurs	769	3 465	11 328	5 131	20 693
Total	769	3 465	11 328	5 131	20 693

Note 7. – Autres passifs.

- Ce poste abrite pour l'essentiel :
- La TVA facturée non encore exigible pour 3 904 K€
 - La TVA due au titre de décembre pour 1 059 K€
 - Les comptes fournisseurs d'immobilisations pour 493 K€
 - Les appels en trésorerie reçus de SOCIETE GENERALE pour 29 318 K€
 - Les provisions sur charges de copropriété reçues des locataires pour 1 644 K€

Note 8. – Comptes de régularisation.

	2016	2015
Produits facturés d'avance	1 185	1 324
Charges à payer	791	1 238
Charges à payer sur sinistres	147	113
Avoirs à établir	451	425
Impôt différé	55	121
Total	2 629	3 221

- Les charges à payer d'un montant de 938 K€ correspondent principalement à :
- La couverture des impayés sur les contrats résiliés vendus.
 - Les impôts et taxes d'exploitation de l'année.

Note 9. – Provisions pour risques et charges.

— Ce poste se décompose de la manière suivante :

Nature provision	Solde au 1 ^{er} janvier 2016	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Transfert	Solde au 31 décembre 2016
Stocks d'impôts différés	121				-121	0
Provision pour risque	157	119	-157			119
Total	278	119	-157	0	-121	119

Note 10. – Subventions d'investissement.

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

Subventions nettes au début de l'exercice	6 679
Subventions obtenues/remboursées au cours de l'exercice	0
Diminution subventions	-197
Reprise subventions	-1 399
Subventions nettes à la clôture de l'exercice	5 083

- En application des dispositions du Code général des impôts, la quote-part des subventions virée chaque année au compte de résultat est calculée de la façon suivante :
- Les subventions portant sur l'acquisition d'éléments amortissables de l'actif sont reprises au même rythme que les dotations aux amortissements du bien financé.
 - Les subventions portant sur l'acquisition d'éléments non amortissables de l'actif sont reprises sur la durée d'inaliénabilité du bien ou à défaut de clause d'inaliénabilité, sur 10 ans sans prorata *temporis*.

Note 11. – Capitaux propres.

En milliers d'euros	Montant au 1 ^{er} janvier 2016	Augmentation	Diminution	Montant au 31 décembre 2016
Capital	69 230		17 808	51 422
Primes	265		36	229
Primes d'émission	265		36	229

Réserves	3 949	175	356	3 768
Réserve légale	3 949	175	356	3 768
Report à nouveau	57	10		67
Résultat de l'exercice	3 504	2 781	3 504	2 781

— La variation du capital se décompose :
— d'une réduction de capital effectuée le 01 juillet 2016 pour un montant de 17 808 K€.

Le résultat 2015 a été distribué conformément à la décision de l'AGO du 12 mai 2016.

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

— Affectation du résultat. — La proposition d'affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2016 soumise à l'Assemblée Générale des actionnaires se présente ainsi :

Bénéfice de l'exercice	2 781
Report à nouveau	67
	2 848
Dividendes	2 634
Report à nouveau	75
Réserves	139
	2 848

Note 12. – Actionnariat.

Le capital social de 51 422 225 euros, entièrement libéré, est composé de 839 352 actions.

Informations sur le hors bilan. — L'actif du hors bilan comprend les garanties reçues de la SOCIETE GENERALE pour un montant de 479 009 k€ et d'autres établissements de crédit pour un montant de 6 138 k€.

Le passif comprend les décaissements restant à effectuer sur des opérations signées et engagées auprès de la clientèle au 31 décembre 2016 mais n'ayant pas encore pris effet à cette date, pour un montant de 1 179 k€.

Informations sur les postes du compte de résultat

Note 13. – Intérêts et charges assimilés.

Ce poste comprend principalement les charges d'intérêts des emprunts pour 9 331 K€, les commissions de garanties et d'apport pour 2 937 K€ ainsi que la rémunération des avances preneurs pour 504 K€.

Les commissions d'apport et les commissions de garantie sont principalement versées aux agences en application de la convention de garantie conclues le 4 juillet 1969, le 14 mars 1975 et ses avenants avec SOCIETE GENERALE.

Note 14. – Produits sur opérations de crédit-bail.

La rubrique « Loyers et assimilés » qui se monte à 115 975 K€ comprend principalement les loyers crédit bail pour 113 404 € et l'indexation sur loyers pour 2 262 K€.

La rubrique « Résultat des subventions » est essentiellement constituée par la réintégration des subventions pour un montant de 1 398 K€.

La rubrique « Indemnités de résiliation » est composée des indemnités facturées qui compte tenu de l'improbabilité de leur recouvrement, ont été dépréciées à 100 %.

La rubrique « Garanties sur contrats de crédit bail » correspond aux appels en garantie faite à la SOCIETE GENERALE pour 2 097 €.

Le poste « Résultat de cession » est constitué par des levées d'option d'opération de CBI ainsi que des plus ou moins values sur les ventes d'immeubles temporairement non loués.

Note 15. – Charges sur opérations de crédit-bail.

Ce poste comprend notamment les amortissements comptabilisés sur les opérations de CBI et ITNL pour 86 023 K€ ainsi que les provisions spéciales pour 12 125 K€.

Note 16. – Commissions (Produits).

Ce poste d'un montant de 249 K€ est composé de commissions acquises à mesure que les services sont fournis, et lors du montage de l'opération de CBI.

Note 17. – Charges générales d'exploitation.

— Ce poste d'un montant de 4 642 K€ est composé principalement de :

— La CVAE pour 322 K€

- La C3S pour 157 K€
- La cotisation FRU pour 60 K€
- Les jetons de présence et forfait social pour 54 K€
- La commission de gestion GENEFIM pour 4 031 K€

Note 18 – Cout du risque.

- Le coût du risque se décompose de la manière suivante :
- Dotation pour risque clientèle pour 105K€
- Dotation pour créances impayées non couvertes par la garantie SOCIETE GENERALE pour 76 K€

Note 19. – Impôt sur les sociétés.

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

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

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

Le bénéfice comptable de l'exercice 2016 est de 4 926 965,02 €, les réintégrations s'élèvent à 1 999 313,23 €, les déductions à 621 773,12 €, résultant en un résultat fiscal de 6 304 505 €, soumis au taux de l'impôt société de 33 1/3 % pour un montant de 2 101 500 € et de la contribution de 3.3 % pour un montant de 44 171 €.

Note 20. – Autres informations.

Evènements postérieurs à la clôture. — Aucun événement significatif susceptible de remettre en cause la situation du 31 décembre 2016 n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

Groupe. — La société mère de SOGEBAIL est la SOCIETE GENERALE dont le siège social est situé au 29, Boulevard Haussmann, Paris 9^{ème}. SOGEBAIL est consolidée dans les comptes du groupe SOCIETE GENERALE selon la méthode de l'intégration globale.

— Postes concernant les entreprises liées :

Postes concernés	Montants
Actif :	
Services titres	6
Appel en garantie / en perte	14 698
Passif :	
Comptes ordinaires	7 321
Intérêts courus sur opérations à vue et à terme	3 457
Comptes et emprunts à terme	422 986
Autres passif	29 318
Hors-bilan :	
Engagement de garanties reçues	479 009

Jetons de présence. — Le montant des jetons de présence brut au titre de l'exercice 2016 s'élève à 42 000 €.

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 un montant total HT de 80 120 € et répartis respectivement :

- Cabinets Ernst & Young & Autres : 40 060 € HT.
- Deloitte & Associés : 40 060 € HT.

V. — Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.

(Exercice clos le 31 décembre 2016.)

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SOCIETE GENERALE POUR LE DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER SOGEBAIL, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels. — Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2. Justification des appréciations. — En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans les notes annexes, votre société constitue des dépréciations pour couvrir les risques de crédit à la clientèle ou de perte de valeur sur les dossiers contentieux. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes, nos travaux ont consisté à examiner le dispositif de contrôle mis en place par la direction relatif aux risques de crédit à la clientèle, à l'appréciation des risques de non-recouvrement des créances ainsi que des valeurs vénale des immobilisations des dossiers en contentieux et à leur couverture par des dépréciations et des provisions. Par ailleurs, nous nous sommes assurés de la refacturation de ces dépréciations et provisions conformément au contrat de garantie avec la Société Générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques. — Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris-La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2017.

Les commissaires aux comptes :

ERNST et YOUNG et Autres :
Luc VALVERDE ,
Associé ;

DELOITTE & Associés :
Laure SILVESTRE-SIAZ,
Associée.

VI. — Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux Actionnaires,

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 :

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

— Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale :

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

Avec la société SOCOGEFI (reprise par la société GENEFIM). — Convention de gestion avec SOCOGEFI (reprise par la société GENEFIM) du 26 décembre 1968 et ses avenants des 5 décembre 1969, 20 décembre 1973 et 1^{er} juin 1987 dans les droits desquels vient GENEFIM.

Le montant des commissions de gestion versées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 s'élève à € 3 995 331,83.

Avec la SOCIETE GENERALE, actionnaire de votre société. — Convention de garantie avec la SOCIETE GENERALE des 4 juillet 1969 et 14 mars 1975 et ses avenants des 1^{er} juin 1987, 24 novembre 1988, 29 septembre 1995 et 20 novembre 2000

Le montant des commissions de gestion versées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 s'élève à € 2 856 327,41.

Convention de refinancement avec la Société Générale du 12 septembre 2003.

Les montants des intérêts versés et des fonds empruntés au cours de l'exercice 2016 s'élèvent respectivement à € 9 331 217,58 et € 422 985 836,88.

Paris-La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2017.

Les commissaires aux comptes :

ERNST et YOUNG et Autres :
Luc VALVERDE ,
Associé ;

DELOITTE & Associés :
Laure SILVESTRE-SIAZ,
Associée.

VII. — Rapport de gestion.

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

1703281