

## **Publications périodiques**

---

Comptes annuels

---

**HSBC Real Estate Leasing (France)**

Société anonyme au capital de 38 255 112, 72 euros  
Siège social : 15 rue Vernet – 75008 Paris  
420 933 665 RCS Paris

*Exercice social du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2018*

*Comptes approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2019*

**I. — Bilan**

(En euros)

Actif	Au 31.12.2018			31.12.2017
	Montant Brut	Amorti. Provisions	Montant Net	
<b>Créances sur les établissements de crédit</b>	<b>357 394 299,13</b>	<b>0,00</b>	<b>357 394 299,13</b>	<b>314 795 450,79</b>
à vue	357 394 299,13	0,00	357 394 299,13	314 795 450,79
<b>Prêts</b>	<b>1 259 511,40</b>		<b>1 259 511,40</b>	<b>1 445 078,32</b>
<b>Créances sur la clientèle</b>	<b>41 804 661,40</b>		<b>41 804 661,40</b>	<b>51 623 461,48</b>
<b>Titres de participations</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Autres titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations Crédit-Bail et Location Simple</b>	<b>1 453 990 537,35</b>	<b>567 385 992,22</b>	<b>886 604 545,13</b>	<b>1 009 872 667,15</b>
Immobilisations Crédit-Bail	1 453 990 537,35	567 285 992,22	886 704 545,13	1 009 872 667,15
Crédit-Bail Immobilier	1 441 999 936,67	567 285 992,22	874 713 944,45	980 822 143,47
Immobilisation CBI en cours	11 990 600,68	0,00	11 990 600,68	29 047 487,12
Créances Douteuses	0,00	0,00	0,00	3 036,56
Immobilisations Immeubles TNL	0,00	100 000,00	-100 000,00	0,00
Immobilisations	0,00	100 000,00	-100 000,00	0,00
Immobilisations Location Simple	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Créances Douteuses	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations	312 284,62	212 709,19	99 575,43	2 662,58
Immobilisations incorporelles	284 552,57	186 526,84	98 025,73	0,00
Immobilisations corporelles	27 732,05	26 182,35	1 549,70	2 662,58
<b>Autres Actifs</b>	<b>17 443 302,05</b>	<b>0,00</b>	<b>17 443 302,05</b>	<b>30 425 655,08</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>21 608,34</b>	<b>0,00</b>	<b>21 608,34</b>	<b>35 365,15</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>1 872 226 204,29</b>	<b>567 598 701,41</b>	<b>1 304 627 502,88</b>	<b>1 408 200 340,55</b>

  

Passif	31.12.2018	31.12.2017
Dettes envers les établissements de crédit	1 133 632 585,66	1 221 124 588,15
à terme	1 133 632 585,66	1 221 124 588,15
à vue	0,00	0,00
Autres Passif	68 583 250,82	88 578 998,21
Comptes de régularisation	5 605 863,72	5 452 885,88
Provisions pour risques et charges	155 707,00	204 610,00
Subventions d'investissement	212 044,47	206 192,88
<b>Capitaux Propres</b>	<b>96 438 051,21</b>	<b>92 633 065,43</b>
Capital souscrit	38 255 112,72	38 255 112,72
Report à nouveau	45 293 035,87	40 523 066,78
Réserves Légales <sup>2</sup>	3 825 511,27	3 825 511,27
Ecart de réévaluation	0,00	0,00
Réserves Indisponibles	980,34	980,34
Prime de Fusion	489 087,03	489 087,03
Résultat à affecter	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	8 574 323,98	9 539 307,29
<b>Total du passif</b>	<b>1 304 627 502,88</b>	<b>1 408 200 340,55</b>

  

Hors bilan	31.12.2018	31.12.2017
<b>1°Engagements donnés</b>		
Engagements de financement en faveur de la clientèle	55 788 424,95	18 735 758,60
Engagements donnés aux Etablissements de Crédit	0,00	0,00
Engagements sur titres		
<b>2°Engagements reçus</b>		
Engagements de financement	25 370 408,41	25 370 408,41
Engagements de garantie		
Engagements sur titres		

<b>3° Engagements réciproques</b>		
Engagements sur instruments financiers	657 659 183,00	608 817 435,00

**II. — Compte de résultat au 31 décembre 2018**

En euros	31.12.2018	31.12.2017
- Intérêts et produits assimilés	3 839 606,90	3 950 222,21
Opérations avec les établissements de crédit	3 839 606,90	3 950 222,21
Autres intérêts	3 839 606,90	3 950 222,21
- Intérêts et charges assimilées	-8 768 782,95	-8 798 768,27
Opérations avec les établissements de crédit	-8 768 782,95	-8 798 768,27
Intérêts sur emprunts divers	-601 322,60	-532 275,35
Intérêts sur instruments financiers	-6 705 407,58	-6 959 795,92
Intérêts sur comptes	-1 462 052,77	-1 306 697,00
- Produits sur opérations de Crédit-Bail et assimilées	178 551 007,29	154 059 080,59
Loyers	102 608 417,87	109 344 535,98
Pré-loyers	156 416,27	104 160,16
Produits refacturés	16 495 631,81	15 864 357,73
Produits sur LOA	53 959 295,54	22 662 641,70
Autres Produits	5 331 245,80	6 083 385,02
- Charges sur opérations de Crédit-Bail et assimilées	-158 832 494,75	-133 222 672,14
Dotations aux amort et provisions sur immobilisations louées en crédit-bail	-89 525 101,27	-94 682 092,14
Dotations aux amort et provisions sur immobilisations Location simple et TNL	-100 000,00	-127 399,62
Charges refacturables	-16 495 632,10	-15 864 374,78
Intérêts sur avance preneur	-538 641,27	-534 602,04
VNC immobilisations sorties LOA	-52 129 563,77	-21 882 438,24
Autres Charges	-43 556,34	-131 765,32
- Commissions (produits)	1 357 767,83	520 685,33
- Commissions (charges)	-11 571,38	-14 806,40
<b>Produit net bancaire</b>	<b>16 135 532,94</b>	<b>16 493 741,32</b>
- Charges générales d'exploitation	-2 210 992,42	-2 237 933,76
Charges d'exploitation	-2 210 992,42	-2 237 933,76
- Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations	-50 125,75	-1 112,88
Dotations aux amortissements sur immo.incorporelles et corporelles	-50 125,75	-1 112,88
- Solde des corrections de valeurs	0,00	0,00
solde des corrections de valeurs	0,00	0,00
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>13 874 414,77</b>	<b>14 254 694,68</b>
- Cout du risque	15 182,78	229 927,15
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>13 889 597,55</b>	<b>14 484 621,83</b>
- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	0,00	0,00
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>13 889 597,55</b>	<b>14 484 621,83</b>
- Résultat exceptionnel	67 221,43	912 163,46
- Impôt sur les bénéfices	-5 382 495,00	-5 857 478,00
- Dotations / reprises de FRBG et prov.réglémentées	0	0
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>8 574 323,98</b>	<b>9 539 307,29</b>

**III. — Affectation du résultat**

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, ayant constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 font ressortir un bénéfice net comptable de 8.574.323,98 euros et que la réserve légale est intégralement dotée, approuve la proposition d'affectation de ce bénéfice faite par le Conseil d'Administration et décide d'affecter ce bénéfice de la manière suivante :

Le bénéfice de l'exercice arrêté à	8.574.323,98 €
Augmenté du report à nouveau	45.293.035,87 €
soit un bénéfice distribuable de	53.867.359,85 €

Sera réparti de la manière suivante :

Dividende (1,9 € x 2.510.178 actions)	4.769 338,20 €
Dotation du compte « report à nouveau »	49.098.021,65 €

Le dividende sera mis en paiement au plus tard le 30 septembre 2019.

Le montant du dividende distribué est éligible à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts.

L'assemblée générale prend ensuite acte qu'au titre des trois derniers exercices les dividendes suivants ont été versés par action :

Exercice clos le 31 décembre	2015	2016	2017
------------------------------	------	------	------

Dividendes versés	2 €	1,90 €	1,90 €
-------------------	-----	--------	--------

Les montants des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices sont éligibles à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts. »

*Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.*

#### IV. — Annexe aux comptes sociaux

Exercice 2018

##### 1 – Cadre juridique et réglementaire

HSBC Real Estate Leasing (France) a été agréée le 29 décembre 1999 en qualité de société financière en vue de réaliser des opérations de crédit-bail immobilier. Le statut de société financière lui a été accordé en vertu de la loi bancaire du 24 Janvier 1984. En application des dispositions prévues à l'article 34 de l'ordonnance n°2013-544 du 27 juin 2013, la Société a demandé -et obtenu le 6 octobre 2014- le retrait de son agrément en tant qu'établissement de crédit pour devenir une société de financement.

##### 2 – Faits significatifs de l'exercice

###### 2-1 Activité de l'exercice

La production signée au cours de l'exercice s'élève à 22 200 k€ contre 131 246 k€ en 2017. En termes d'immeubles en exploitation, ils sont au nombre de 380 et s'élèvent en valeur brute à 1 442 000 k€ à la clôture de l'exercice contre 1 540 034 k€ (401 immeubles) au 31 décembre 2017. Les mises en loyers au cours de l'exercice concernent 7 immeubles pour 35 986 k€ contre 11 immeubles pour 111 541 k€ en 2017. Au cours de l'exercice 2018, 33 immeubles sont sortis. A la clôture de l'exercice, les immeubles en construction sont au nombre de 4 pour un montant de 11 991 k€.

Le chiffre d'affaires est de 125 949 k€ en 2018 contre 131 917 k€ en 2017. Le résultat avant impôt, s'établit à 13 890 k€ contre 14 485 k€ au 31 décembre 2017. Le résultat net est bénéficiaire de 8 574 k€ contre 9 539 k€ l'an passé.

###### 2-2 Evénements affectant le hors bilan

###### Couverture du Risque de Taux

HSBC Real Estate Leasing (France) souscrit auprès d'HSBC France des swaps destinés à couvrir le risque de taux sur le portefeuille de crédit-bail à taux fixe. Au cours de l'exercice 2018, la Société a souscrit 52 swaps d'une valeur de 117 000 k€. 34 swaps d'un montant total de 51 000 k€ sont arrivés à échéance sur l'exercice 2018. Le montant nominal total des swaps s'élève à 647 659 k€ au 31 décembre 2018. La couverture nette assurée par notre portefeuille de swaps est de 297 659 k€.

###### Cession des Créances à la Banque de France (TRICP)

HSBC Real Estate Leasing (France) ne mobilise plus ses créances de crédit-bail immobilier via le dispositif TRICP (Traitement Informatisé des Créances Privées) auprès de la Banque de France, depuis le mois de janvier 2017.

###### 2-3 Convention de garantie avec HBFR

La convention de garantie et de participation en risque pour les opérations de crédit-bail immobilier conclue le 10 mars 2006 entre HSBC Real Estate Leasing (France) et HSBC France a été dénoncée le 1er janvier 2015. Cette dénonciation a pour conséquence que seule HSBC Real Estate Leasing (France) supporte le risque de défaut de paiement d'un crédit-preneur. En contrepartie, elle ne sera plus redevable du versement de frais de dossier et commissions de risques.

#### 3 – Notes sur les principes comptables et les méthodes d'évaluation

##### 3-1 Fiscalité

HSBC Real Estate Leasing (France) exerce son activité dans le cadre de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 qui soumet à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions de droit commun, les opérations de crédit-bail conclues à partir du 1er janvier 1996.

Dans le cadre de l'article 29 de la loi de finances rectificative pour 1999 (instruction DGI n° 4 A - 6 - 00 du 5 juillet 2000), HSBC Real Estate Leasing (France) a opté pour l'amortissement financier des immeubles donnés en location. Cette option a été exercée le 28 décembre 2000.

La dotation à l'amortissement de chaque exercice est égale à la fraction du 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 2007, HSBC Real Estate Leasing (France) a absorbé la société Sofimurs qui amortissait ses immeubles donnés en location selon le régime de droit commun. Les immeubles apportés par Sofimurs lors de la fusion et mis en loyer avant le 1er janvier 2007 – date d'effet de la fusion- conservent leur régime d'amortissement initial.

##### 3-2 Principes et méthodes d'évaluation

La date de clôture est fixée au 31 décembre de chaque année.

Les comptes annuels et leurs annexes sont établis et présentés conformément au règlement 2014.07 de l'Autorité des Normes Comptables, ainsi qu'aux principes comptables et de présentation généralement admis et applicables aux Sociétés de Financement.

L'année 2018, n'a pas donné lieu à des changements de méthode comptable par rapport à l'exercice précédent.

#### A – Bilan

##### A-1 Prêt

HSBC Real Estate Leasing (France) participe en risque et en trésorerie dans le financement d'un crédit-bail immobilier consenti par un confrère crédit-bailleur. Au 31 décembre 2018, le montant de ce prêt dans nos livres est de 1 259 k€ et a une durée résiduelle de 5 ans.

**A-2 Immobilisations****Immobilisations Incorporelles**

Les actifs incorporels, composés de licences de logiciels, sont évalués à leur coût d'acquisition et amortis sur une durée de 3 ans.

**Immobilisations Corporelles**

Les actifs corporels, composés de matériel de bureau et informatique, sont évalués à leur coût d'acquisition et amortis sur une durée de 3 ans.

**Immobilisations en Crédit-Bail**

Les actifs sont composés de contrats de crédit-bail immobilier en service ou en construction.

HSBC Real Estate Leasing (France) a opté pour l'amortissement financier des immeubles donnés en location.

Les immeubles de Sofimurs mis en loyer avant le 31 décembre 2006 continuent à être amortis selon la durée de vie de l'immeuble.

**Immobilisations Temporairement Non Loués**

Néant

**Immobilisations Location Simple**

Néant

**A-3 Créances douteuses**

Les clients sont classés en deux catégories : sains ou douteux. Le client préoccupant (classification utilisée au niveau du groupe) est comptablement sain, mais il est affecté d'un attribut qui caractérise la qualité médiocre de son risque et la nécessité de le mettre sous surveillance.

L'identification en encours douteux est effectuée conformément aux dispositions du règlement n° 2002-03 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au traitement comptable du risque de crédit, modifié par le règlement CRC n° 2005-03 du 25 novembre 2005, et qui précise que les créances douteuses sont constituées des créances pour lesquelles il existe un ou plusieurs impayés depuis trois mois au moins et les créances sur les contreparties dont la situation présente des caractéristiques permettant de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves...).

Le classement dans les encours douteux entraîne par " contagion " un classement identique de la totalité de l'encours et des engagements relatifs à cette contrepartie, nonobstant l'existence de garantie ou caution.

Par ailleurs, afin d'adopter une démarche plus prospective dans la gestion du risque, la méthode de provisionnement a été complétée par la mise en place d'une provision pour risque pour les clients douteux. Cette provision correspond à la perte attendue estimée (selon les critères Bâle II).

**Dépréciations pour créances douteuses**

Les dépréciations pour créances douteuses sont déterminées contrat par contrat.

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de crédit-bail, au poste « Créances douteuses sur opérations de crédit-bail ». Elles sont dépréciées à 100% de leur montant.

Au 31 décembre 2018, nous ne constatons aucune créance douteuse et donc aucune provision pour dépréciation.

**A-4 Immobilisations financières**

Néant

**A-5 Provisions**

Ces provisions couvrent les risques potentiels sur les opérations menées avec la clientèle ainsi que les engagements de retraite et de congés de fin de carrière.

**B - Compte de résultat****B-1 Produits et charges sur opérations de crédit-bail****Produits**

Les produits sont composés essentiellement de loyers de crédit-bail (amortissements et intérêts) facturés selon les conditions du contrat.

**Commissions reçues**

Les intérêts et les commissions assimilables par nature à des intérêts sont enregistrés en compte de résultat prorata temporis. Les commissions et coûts liés à l'octroi ou à l'acquisition d'un concours sont comptabilisés conformément au règlement CRC 2009-03 en fonction de la nature de la prestation qu'elles rémunèrent.

**Charges**

Les charges afférentes au contrat de crédit-bail sont essentiellement des amortissements, des commissions de gestion et commissions sur risque.

Les charges de fonctionnement des immeubles donnés en location sont refacturées aux crédit-preneurs.

**B-2 Produits et charges financiers****Produits Financiers**

Les produits financiers sont composés des intérêts perçus sur les emprunts de court terme contractés auprès de la maison mère HSBC France, conséquence des taux d'intérêts négatifs.

**Charges Financières**

Les charges sont composées essentiellement d'intérêts sur les emprunts contractés auprès de la maison mère -HSBC France.

Les intérêts courus, à recevoir ou à payer, sont rattachés respectivement aux postes d'actif ou de passif.

Conformément à l'article 5.2 du règlement CRB 91.01, les opérations consortiales sont inscrites au bilan et au compte de résultat pour la quote-part de la société.

## 4 – Notes sur le bilan

## 4.1 Créances sur les établissements de crédit : 357 394 k€

Les créances envers les établissements de crédit (HSBC exclusivement), d'une durée inférieure à 1 mois sont composées de :

- Comptes courants débiteurs de : 357 394 k€

## 4.2 Créances sur la clientèle : 41 805 k€

Ce poste regroupe les sommes restantes à payer sur les échéances échues de crédit-bail immobilier, conformément à la convention de trésorerie signée avec le crédit preneur.

## 4.3 Titres de participation : Néant

## 4.4 Crédit-bail et opérations assimilées : 886 604 k€

Les immeubles exploités en crédit-bail sont évalués à leur coût d'acquisition (frais d'acquisition inclus).

Ils sont amortis au rythme de l'amortissement financier pour tous les dossiers de HSBC Real Estate Leasing (France), et les dossiers de Sofimurs, à partir du 1er janvier 2007.

Etat des mouvements des Immobilisations	Valeur Brute 31.12.2017	Acquisitions	Cessions	Transfert EC à ES +	Transfert EC à ES -	Valeur Brute 31.12.2018
<b>Immobilisation en service (ES)</b>						
- Terrain	252 936	919	-26 921	0	6 900	233 834
- Constructions	1 287 099	7 450	-106 660	-439	20 716	1 208 166
S / Total ES	1 540 035	8 369	-133 581	-439	27 616	1 442 000
<b>Immobilisation en cours (EC)</b>						
- Terrain	8 749	1 947			-6 900	3 796
- Constructions	20 298	8 513			-20 616	8 195
S / Total EC	29 047	10 460			-27 516	11 991
<b>Créances C.B.I</b>	<b>18</b>	<b>630</b>	<b>-648</b>			<b>0</b>
<b>Immobilisation T.N.L</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
<b>Immobilisation Location Simple</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
<b>Créances Location Simple</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
<b>Total en k€</b>	<b>1 569 100</b>	<b>19 459</b>	<b>-134 229</b>	<b>-439</b>	<b>100</b>	<b>1 453 991</b>

Etat des mouvements des amortissements et des provisions	Amortissements Provisions 31.12.2017	Augmentation	Diminution	Transfert +	Transfert -	Amortissements Provisions 31.12.2018
<b>Immobilisation en service</b>	<b>559 227</b>	<b>89 625</b>	<b>-81 466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>567 386</b>
Amortissements CBI	537 299	79 977	-74 456			542 820
Provisions Art 57	21 913	9 548	-6 995			24 466
Provisions pour dépréciations	0	100				100
Provisions pour créances douteuses CBI	15		-15			0
<b>Immobilisation T.N.L</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements TNL	0					0
Provisions pour dépréciations TNL	0					0
Provisions Art 57 TNL	0					0
<b>Immobilisation Location Simple</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements Location Simple	0					0
Provisions pour dépréciations LS	0					0
Provisions pour créances douteuses LS	0					0
<b>Total en k€</b>	<b>559 227</b>	<b>89 625</b>	<b>-81 466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>567 386</b>

## Analyse du risque de perte de valeur des actifs loués

La procédure de suivi de ce risque a été précisée et mise en place comme suit :

- **Périmètre**

L'ensemble des immeubles achevés avant le 1er juillet 2018 a fait l'objet d'une estimation ou expertise, ce qui représente 396 immeubles sur 409 au 31 décembre 2018.

- **Principe d'évaluation**

- Actifs dont l'encours financier au 30 juin 2018 était supérieur à 3 M€ : il a été fait appel à deux experts extérieurs pour les dossiers dans lesquels HSBC Real Estate Leasing (France) est seul ou chef de file. Pour les immeubles où HSBC Real Estate Leasing (France) est participant, l'expertise a été demandée au chef de file ou réalisée par notre expert extérieur avec l'accord du chef de file.

- Actifs dont l'encours financier au 30 juin 2018 était inférieur à 3 M€ : évaluation en interne.

- Les dossiers en contentieux sont évalués par un expert extérieur.

Au 31 décembre 2018, le montant de la provision pour dépréciation s'élève à 100 k€ et concerne 1 immeuble.

**4.5 Autres Actifs : 17 443 k€**

Les comptes Autres Actifs de 17 443 k€ sont composés essentiellement de créances concernant le crédit-bail et les impôts :

	31.12.2018	31.12.2017
Créances Locataires Crédit Bail Immobilier	1 193	10 374
Créances Partenaires et divers	3 993	4 019
Créances au titre de la TVA	11 989	15 676
Autres Créances	269	357
<b>Total en K€</b>	<b>17 443</b>	<b>30 426</b>

**4.6 Comptes de Régularisation Actif : 22 k€**

	31.12.2018	31.12.2017
Produits à recevoir	-	27
Charges constatées d'avance	22	8
<b>Total en K€</b>	<b>22</b>	<b>35</b>

**4.7 Dettes envers les établissements de crédit : 1 133 633 k€**

Les dettes sont composées des emprunts à terme souscrits auprès de HSBC et de NATIOCREREDITMURS ainsi que des intérêts courus.

Etat des Échéances en K€	Total au 31.12.2018	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts à terme HSBC	1 110 033	1 100 260	814	8 959	-
Emprunts à terme NATIOCREREDITMURS	23 527	986	2 957	19 584	-
Emprunts à terme HSBC (ex UBP)	72	9	28	35	-
Intérêts courus	-	-	-	-	-
<b>Total en K€</b>	<b>1 133 632</b>	<b>1 101 255</b>	<b>3 799</b>	<b>28 578</b>	<b>-</b>

**4.8 Autres Passifs : 68 583 k€**

Le poste Autres Passifs se décompose ainsi :

	31.12.2018	31.12.2017
Avances Preneurs et Avance Compte Courant	44 343	54 669
Quote-part à reverser aux Partenaires	3 124	6 312
Fournisseurs immobilisations	3 892	4 998
Etat	14 539	19 593
Dépôts de garantie et divers	2 686	3 007
<b>Total en K€</b>	<b>68 583</b>	<b>88 579</b>

**4.9 Comptes de régularisation passif : 5 606 k€**

Les comptes de régularisation passif de 5 606 k€ se décomposent comme suit :

	31.12.2018	31.12.2017
Charges à payer	1 395	1 322
Produits constatés d'avance	4 211	4 131
<b>Total en K€</b>	<b>5 606</b>	<b>5 453</b>

**4.10 Provisions : 156 k€**

	31.12.2017	Reclassement	Dotation	Reprise		31.12.2018
				utilisation	non utilisation	
Provisions pour risques clients	-	-	-	-	-	-
Provisions pour engagements de retraite et congés de fin de carrière	191	-	-	-	48	143
Provisions pour médailles de travail	14	-	-	-	1	13
Provisions pour actions gratuites différées	-	-	-	-	-	-
<b>Total en K€</b>	<b>205</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>156</b>

**4.11 Capitaux propres : 96 438 k€**

	31.12.2017	PV AGM 31/05/2018	Résultat 2018	31.12.2018
Capital	38 255			38 255
Prime de Fusion	489			489
Réserve Légale	3 826			3 826

Réserves Indisponibles	1			1
Report à Nouveau	40 523	4 770		45 293
Résultat de l'exercice	9 539	-9 539	8 574	8 574
<b>Total capitaux propres</b>	<b>92 633</b>	<b>-4 769</b>	<b>8 574</b>	<b>96 438</b>
Dividendes versés		4 769		

Le capital au 31 décembre 2018 est de 38 255 k€ composé de 2 510 178 actions entièrement libérées.

Répartition du capital social de HSBC Real Estate Leasing (France) au 31 décembre 2018 :

HSBC France	2 032 835 actions	80.98%
Foncière Elysées	477 343 actions	19.02%
	2 510 178 actions	100.00%

Concernant le résultat 2018, il sera proposé à l'Assemblée Générale :

- une distribution de dividendes de 1,90€ par action	4 769 k€
- une affectation au Report à Nouveau de	3 805 k€

## 5 - Notes sur le compte de résultat

### 5.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires concourant au PNB s'élève à 129 789 k€ en 2018 contre 135 867 k€ en 2017. Le chiffre d'affaires des opérations de crédit-bail immobilier est de 125 949 k€ contre 131 917 k€ en 2017.

### 5.2 Résultat d'exploitation bancaire

#### 5.2.1 Produit net bancaire

	31.12.2018	31.12.2017	Variations	%
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	<b>3 840</b>	<b>3 950</b>	<b>-110</b>	
<b>Intérêts et charges assimilés</b>	<b>-8 769</b>	<b>-8 799</b>	<b>30</b>	<b>0%</b>
<b>Produits / Opérations CBI</b>	<b>178 550</b>	<b>154 059</b>	<b>24 491</b>	<b>16%</b>
Loyers	102 608	109 344	-6 736	-6%
Pré-Loyers	156	104	52	50%
Produits refacturés	16 496	15 864	632	4%
Produits Divers (LOA, Subventions..)	59 290	28 747	30 543	106%
<b>Charges / Opérations CBI</b>	<b>-158 832</b>	<b>-133 222</b>	<b>-25 610</b>	<b>19%</b>
Amortissements	-89 625	-94 809	5 184	-5%
Charges refacturées	-16 496	-15 864	-632	4%
Intérêts Avance Preneur	-539	-535	-4	1%
Charges Diverses (LOA, divers.. )	-52 173	-22 014	-30 159	137%
Commissions (produits)	1 358	521	837	161%
Commissions (charges)	-12	-15	3	-20%
<b>Total P.N.B en k€</b>	<b>16 136</b>	<b>16 494</b>	<b>-358</b>	<b>-2%</b>

#### 5.2.2 Charges générales d'exploitation

	31.12.2018	31.12.2017	Variations	%
Charges générales d'exploitation (1) (2)	2 211	2 238	-27	-1%
Dotations aux amortissements	50	1	49	4900%
<b>Total k€</b>	<b>2 261</b>	<b>2 239</b>	<b>22</b>	<b>1%</b>
(1) dont provision pour indemnités départ à la retraite et médaille du travail	-49	-77		
(2) dont honoraires des Commissaires aux Comptes	61	61		

### 5.3 Coût du risque

#### Incidence du Coût du risque sur les Comptes de l'exercice

En K€	Exercice 2018			2017
	Dotations	Reprises	Net	
Provisions /Douteux Crédit-Bail Immobilier	0,00	15,00	15,00	225,00
Provisions /Douteux Temporairement Non Loué	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions /Indemnités de Résiliation	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions /Douteux Location Simple	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions /Risques Clients	0,00	0,00	0,00	5,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>	<b>230,00</b>
Pertes couvertes par provisions / créances irrécouvrables	0,00	0,00	0,00	0,00



<b>Total coût du Risque 2018 (Compte de Résultat)</b>			<b>15,00</b>	<b>230,00</b>
---	--	--	--------------	---------------

**6 – Informations sur le hors bilan****Echéances des instruments de taux d'intérêt**

Etat des Échéances en K€	Total au 31.12.2018	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Contrats d'échange de taux (swaps)	647 659	16 212	59 619	273 306	298 522
<b>Total en K€</b>	<b>647 659</b>	<b>16 212</b>	<b>59 619</b>	<b>273 306</b>	<b>298 522</b>

Pour information, le montant des encours des dossiers éligibles à la garantie des banques régionales est de 740 k€ (encours nets des prêts preneurs). Les encours garantis sont de 354 k€, après application du taux de garantie.

	31.12.2018	31.12.2017
Encours garantis par le Groupe	-	-
Encours garantis par des établissements bancaires extérieurs	354	621
<b>Total en k €</b>	<b>354</b>	<b>621</b>

**7 – Autres informations****7.1 Transactions avec des parties liées**

Absence de transactions significatives effectuées par HSBC Real Estate Leasing avec des parties liées et non conclues à des conditions normales de marché.

**7.2 Informations sur les encours bruts de Crédit-bail**

Par type de clientèle	2018	2017
Grands clients (GBM)	357 356	427 554
Petites et moyennes entreprises (CMB)	572 398	630 571
<b>Portefeuille</b>	<b>929 754</b>	<b>1 058 125</b>
Par type de bien	2018	2017
Bureaux	484 454	543 816
Activité	89 180	131 449
Commerce	101 049	108 206
Entrepôts	91 712	98 878
Hôtels, Restaurants, Cafés (HORECA)	90 036	98 903
Santé	73 324	76 873
<b>Portefeuille</b>	<b>929 754</b>	<b>1 058 125</b>
Par localisation géographique de l'immeuble	2018	2017
Paris	405 298	438 563
Ile-De-France (Hors Paris)	212 448	244 906
Province	312 008	373 534
Outre-Mer	0	1 122
<b>Portefeuille</b>	<b>929 754</b>	<b>1 058 125</b>

**8 – Consolidation et intégration fiscale**

HSBC Real Estate Leasing (France) est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes de HSBC France 103, Avenue des Champs Elysées – PARIS 8ème.

Option pour le régime d'intégration fiscale :

Entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2000, HSBC Real Estate Leasing (France) a été intégrée fiscalement dans le Groupe CCF. Depuis le 1er janvier 2001, la société est intégrée fiscalement dans le Groupe HSBC Bank Paris Branch.

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

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux actionnaires,

**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 HSBC REAL ESTATE LEASING (FRANCE) S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2018 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

**Fondement de l'opinion****Référentiel d'audit**

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

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

**Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> Janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

**Justification des appréciations**

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

**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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

**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.

**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****Objectifs 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 oeuvre 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 oeuvre, 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.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article L.823-16 du code de commerce 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.

Fait à Paris et Neuilly-Sur-Seine, le 10 mai 2019

*Les commissaires aux comptes :*

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Nicolas Montillot

**BDO France - Léger & Associés**  
Fabrice Chaffois

**VI. — Rapport de gestion**

Le rapport de gestion peut être obtenu sur simple demande à l'adresse du siège social de la société : HSBC REAL ESTATE LEASING (FRANCE), 15 rue Vernet, 75008 - Paris