

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

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

Société Anonyme au capital de 2.428.980 Euros
Siège social : 29, boulevard Haussmann 75009 Paris
775 675 077 R.C.S. Paris
(la « Société »)

Comptes annuels 2024.

I. — Bilan et Hors-bilan.
(En Euros.)

Actif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Caisse et banques centrales		0,00	0,00
Créances sur les établissements de crédit	A1	8 406 527,25	8 087 303,59
Banques		7 417 504,70	7 050 376,96
Garanties sur contrats de crédit-bail		986 653,00	990 021,48
Partenaires financiers		2 369,55	46 905,15
Produits rattachés		0,00	0,00
Créances sur la clientèle		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 crédit-bail	A3	44 938 490,17	68 635 601,69
.Immobilisations louées		29 870 786,00	49 137 026,82
Immobilisations brutes		218 745 617,68	312 446 850,51
- Amortissements et provisions spéciales		-188 874 831,68	-263 309 823,69
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
.Immobilisations temporairement non louées		3 211 364,44	3 612 455,90
Immobilisations brutes		6 408 595,57	7 562 724,01
- Amortissements et provisions spéciales		-3 197 231,13	-3 950 268,11
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
<i>.Immobilisations en cours</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>.Créances rattachées</i>		<i>11 856 339,73</i>	<i>15 886 118,97</i>
Créances ordinaires		1 011 435,37	1 225 445,28
Créances à terme		2 286 621,95	3 872 439,55
Créances ordinaires douteuses		22 314 400,62	22 449 159,91
- Provisions pour dépréciation		-14 321 511,75	-12 531 767,03
Créances à terme douteuses		403 333,94	701 453,56
- Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Produits à recevoir		162 059,60	169 387,70
Autres opérations de location		0,00	0,00
Immobilisations incorporelles		0,00	0,00
Autres actifs	A4	3 580 676,58	3 969 886,51
Dépôts versés		91 180,86	91 180,86
T.V.A.		5 205,71	-1 219,92
Autres impôts et taxes		145 788,00	323 072,00
Divers		3 338 502,01	3 556 853,57
Comptes de régularisation	A5	1 304 592,79	1 399 941,62
Charges comptabilisées d'avance		3 681,37	6 361,72
Produits à recevoir		1 300 911,42	1 393 579,90
Impôts différés		0,00	0,00
Total actif		58 280 331,11	82 142 777,73

Passif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Dettes envers les établissements de crédit	P1	45 749 857,23	66 535 994,54
Comptes ordinaires		2 391 032,87	3 730 755,21
Partenaires financiers		3 084 698,47	3 385 615,12
Comptes et emprunts à terme		39 844 997,04	58 729 615,07
Dettes rattachées		429 128,85	690 009,14
Comptes créditeurs de la clientèle	P2	507 967,47	1 042 335,44
Comptes ordinaires		27 254,13	26 227,53
Comptes à terme		480 713,34	1 016 107,91
Autres passif	P3	2 948 271,02	3 372 092,30
Dépôts de garantie		0,00	0,00
T.V.A		2 280 331,89	2 510 386,87
Autres impôts et taxes		162 873,00	132 416,00
Fournisseurs travaux immobiliers		3 905,67	431 700,24
Fournisseurs autres		59 195,01	-75 705,31
Acomptes reçus et appels sur garanties		0,00	0,00
Divers		441 965,45	373 294,50
Comptes de régularisation	P4	4 863 687,03	6 727 179,35
Produits constatés d'avance sur crédit-bail		219 761,46	414 335,41
Produits constatés d'avance autres		4 008 067,69	5 501 050,11
Charges à payer		609 158,04	782 036,46
Impôts différés		16 696,85	19 754,38
Autres		10 002,99	10 002,99
Provisions pour risques et charges	P5	23 194,00	46 389,00
Autres risques et litiges		23 194,00	46 389,00
Subventions et aides fiscales reçues	P6	44 805,04	175 184,53
Subventions et aides fiscales reçues		3 894 955,53	4 915 435,01
- Réintégrations au compte de résultat		-3 850 150,49	-4 740 250,48
Fonds pour risques bancaires généraux	P7	0,00	0,00
Capital		2 428 980,00	2 428 980,00
Primes d'émission		55 532,09	55 532,09
Réserves		1 172 123,80	1 172 123,80
Réserve légale		1 172 035,37	1 172 035,37
Autres réserves		88,43	88,43
Report à nouveau		153 084,30	151 369,66
Résultat en instance d'affectation		0,00	0,00
Résultat de l'exercice		332 829,13	435 597,02
Total passif		58 280 331,11	82 142 777,73

Hors-bilan	Note	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés :			
Ouvertures de crédits confirmés	H1	375 000,00	0,00
Crédit-bail		375 000,00	0,00
Prêts		0,00	0,00
Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements donnés		375 000,00	0,00
Engagements reçus :			
Accords de refinancement		0,00	0,00
Garanties pour crédits distribués à la clientèle		29 327 434,62	47 799 035,67
Garanties reçues du groupe		29 281 247,02	47 537 619,12
Autres garanties		46 187,60	261 416,55
Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements reçus		29 327 434,62	47 799 035,67

II. — Compte de résultat.

	(En Euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
1	Intérêts et produits assimilés		403 041,26	12 493,12
	Opérations avec les établissements de crédit		392 290,42	0,00
	Opérations avec la clientèle		10 750,84	12 493,12
2	Intérêts et charges assimilés	R1	-1 480 472,26	-2 266 343,93
	Opérations avec les établissements de crédit - Intérêts		-1 274 865,56	-1 928 895,23
	Opérations avec les établissements de crédit - Garanties		-138 035,50	-231 163,01
	Opérations avec les établissements de crédit - Commissions d'apport		-33 273,90	-55 001,11
	Opérations avec les établissements de crédit - Autres commissions		-1 436,95	-1 682,61
	Opérations avec la clientèle		-32 860,35	-49 601,97
3	Produits sur opérations de crédit-bail	R2	20 231 090,50	25 501 842,36
	Loyers et assimilés		19 743 656,30	24 197 314,85
	Subventions		130 379,43	273 173,96
	Indemnités de résiliation		9 159,26	87 432,66
	Autres produits		33 628,38	94 757,48
	Garanties sur contrats de crédit-bail		257 610,15	800 010,96
	Plus-values de cession		56 656,98	49 152,45
4	Charges sur opérations de crédit-bail	R3	-15 857 606,93	-20 889 176,49
	Dotation aux amortissements		-10 955 763,58	-14 953 547,25
	Dotation et reprise sur provisions spéciales		-4 660 838,79	-5 323 040,82
	Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		-241 004,83	-279 395,58
	Moins-values de cession		0,27	1 553,67
	Autres charges		0,00	-334 746,51
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		4 202,10	5 651,10
	Titres de participation		4 202,10	5 651,10
8	Commissions (produits)	R4	110 851,26	108 487,78
	Commissions de gestion		0,00	0,00
	Commissions d'arrangement et assimilées		110 851,26	108 487,78
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		673,75	92,23
	Autres produits de gestion		673,75	92,23
13	Autres charges d'exploitation bancaire		-7,70	-4 821,70
14	PRODUIT NET BANCAIRE		3 411 771,98	2 468 224,47

Compte de résultat (suite)

	(En Euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
15	Charges générales d'exploitation	R5	-610 137,52	-972 352,34
	Impôts et taxes		-22 323,00	-43 717,86
	Rémunérations d'intermédiaires		0,00	0,00
	Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		-587 814,52	-926 634,48
	Autres services extérieurs		0,00	-2 000,00
16	Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations		0,00	0,00
17	RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION		2 801 634,46	1 495 872,13
18	Coût du risque	R6	-2 308 989,86	-930 845,64
	Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail		-2 332 184,86	-1 134 040,64
	Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		0,00	0,00
	Autres risques et litiges		23 195,00	203 195,00
19	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		492 644,60	565 026,49
20	Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0,00	0,00
21	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT		492 644,60	565 026,49
22	Résultat exceptionnel		0,00	0,00
	Charges et produits exceptionnels		0,00	0,00
23	Impôt sur les bénéfices	R7	-159 815,47	-129 429,47
	Impôt sur les sociétés		-162 873,00	-132 416,00
	Impôt différé		3 057,53	2 986,53
24	Dotations/reprise de provisions réglementées		0,00	0,00
25	RÉSULTAT NET		332 829,13	435 597,02

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

III. — Annexe aux comptes individuels 2024 SOGEBAIL.

Principes, règles et méthodes comptables.

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

Les comptes sont établis dans le respect des règles de prudence et de permanence des méthodes.
La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments est la méthode des coûts historiques.

Selon l'importance des postes concernés, les commentaires de l'annexe peuvent être exprimés en euros, en milliers (KEUR) ou en millions d'euros (MEUR).

Le total du bilan composant ces comptes annuels est de 58 280 331.11 euros.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 3 411 771.98 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 332 829.13 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. Les créances dont le recouvrement, dans des délais raisonnables, apparaît incertain font l'objet de dépréciations pour pertes avérées couvrant l'ensemble des pertes prévisionnelles. Ces dépréciations pour créances douteuses sont déterminées dossier par dossier, en tenant compte de la valeur des garanties reçues et notamment celle reçue de SOCIETE GENERALE.

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.

Pour les contrats présentant un risque de crédit ou de non levée d'option et présentant une valeur nette comptable supérieure à la valeur vénale des immobilisations louées, des dépréciations d'actifs immobilisés sont constituées afin de prendre en compte les évolutions du marché. Les dépréciations sont déterminées en fonction d'une évaluation ligne à ligne des immeubles, sur la base d'une valeur de marché.

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 mécanismes décrits ci-dessus sont tempérés par le fait que SOGEBAIL bénéficie de la garantie SOCIETE GENERALE et à ce titre, elle ne provisionne dans ses comptes que les éléments n'entrant pas dans le champ de cette garantie.

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 2024.

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. — Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au titre de l'exercice 2024.

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. Créances sur les établissements de crédit. — Ce poste est essentiellement composé de l'enregistrement de la garantie SOCIETE GENERALE sur créances douteuses pour un montant de 987 K€ ainsi que du compte de banque pour 7412 K€.

Ventilation des créances selon la durée résiduelle

Ventilation des créances Ets de crédit selon la durée résiduelle (En milliers d'Euros)	<3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Banques	7 412				7 412
Opérations en pool décaissements travaux	2				2
Appels en garantie SOCIETE GENERALE			987		987
Services titres				6	6
Total	7 414	0	987	6	8 407

Note A2. Titres. — Dans le cadre du mécanisme des garanties, SOGEBAIL est actionnaire de la société BPIFRANCE FINANCEMENT et détient à ce titre 7 245 actions pour un montant de 50 KEUR.

Note A3. Opérations de crédit-bail. — Ce poste du bilan est composé des biens loués en crédit-bail, nets d'amortissements et de provisions.

— Immobilisations brutes :

Immobilisations brutes (En milliers d'Euros)	Immobilisations en cours	Immobilisations non louées	Immobilisations en Crédit-bail
Valeurs brutes en début d'exercice	0	7 563	312 447
Acquisitions et transferts	0	0	874
Cessions et transferts	0	-1 154	-94 575
Valeurs brutes en fin d'exercice	0	6 409	218 746

— Amortissements et provisions sur immobilisations :

Amortissements et provisions sur immobilisations (En milliers d'Euros)	Immobilisations non louées	Immobilisations Crédit- bail
Valeur de début d'exercice	3 950	263 310
Dotation et transferts	155	11 554
Reprises et transferts	-598	-84 098
Valeurs en fin d'exercice	3 197	190 766

— Créances rattachées : Au sein des créances rattachées, les créances douteuses nettes de provisions s'élèvent à 8395 K€, les créances à terme s'élèvent à 2287 K€ et les produits à recevoir enregistrés pour 162 K€ correspondent principalement aux loyers de crédit-bail non échus.

Note A4. Autres actifs. — La rubrique « Autres impôts et taxes » pour 146 K€ comprend notamment :

- Les acomptes d'impôt sur les sociétés pour 132 K€.
- Une créance d'impôt au titre de la CVAE pour 13 K€.

La rubrique « Divers » comprend la quote-part de créances revenant aux partenaires dans les dossiers en indivision pour 3235 K€.

Note A5. Comptes de régularisation. — Ce poste est essentiellement composé des produits à recevoir de SOCIETE GENERALE dans le cadre de la convention de garantie pour un montant de 1301 K€.

Note P1. Dettes envers les établissements de crédit.

Ce poste intègre notamment :

- Une dette de 2220 K€ envers Société Générale concernant le remboursement au titre du dernier trimestre, des avances consenties dans le cadre du financement de l'activité.
- Une dette de 171 K€ dans le cadre de la garantie accordée par Société Générale et concernant les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles non loués.
- Les dettes envers les partenaires pour un montant 3085 K€. Ces dettes envers les partenaires représentent leur quote-part de produits dans les opérations pour lesquelles SOGEBAIL assure le chef de file. Le reversement aux partenaires interviendra lorsque les créances de CBI auront été encaissées par SOGEBAIL.
- Les emprunts à terme pour 39845 K€ souscrits auprès de SOCIETE GENERALE pour assurer le financement des immobilisations.
- Les dettes rattachées sur les emprunts à terme pour 429 K€.

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

Ventilation des Dettes Ets de Crédit selon la durée résiduelle (En milliers d'Euros)	<3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Partenaires financiers	3 085				3 085
Trésorerie partenaire	2 220				2 220
Comptes ordinaires		171			171
Intérêts courus à Payer	429				429
Emprunts et compte à terme	776	2 329	27 422	9 317	39 845
Total	6 510	2 500	27 422	9 317	45 750

Note P2. Comptes créditeurs de la clientèle. — Les comptes à terme sont constitués majoritairement par les avances faites par les crédit-preneurs pour 481 K€.

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

Ventilation des Dettes sur clientèle selon la durée résiduelle (En milliers d'Euros)	<3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes crédit-preneurs	51	111	300	18	481
Total	51	111	300	18	481

Note P3. Autres passifs.

Ce poste est composé pour l'essentiel de :

- TVA due au titre de décembre 2024 et payable en janvier 2025 pour 161 K€.
- TVA facturée non encore exigible pour 2 119 K€.
- Comptes fournisseurs pour 4 K€ au titre des immobilisations.
- Impôt sur les sociétés de l'exercice pour un montant de 163 K€.

Note P4. Comptes de régularisation.

Les rubriques principales qui constituent ce poste sont :

- Les produits constatés d'avances sur crédit-bail, notamment les loyers de crédit-bail facturés d'avance qui représentent 220 K€.
- Les autres produits constatés d'avance représentant 4008 K€ qui correspondent au traitement comptable des indemnités de résiliation pour 2409 K€ et des impayés dans le cadre de la garantie SOCIETE GENERALE pour 1566 K€
- Les charges à payer d'un montant de 609 K€ constituées notamment par :
 - La couverture des impayés sur les contrats résiliés vendus pour 558 K€.
 - Les impôts et taxes d'exploitation de l'année pour 29 K€.
 - Les sinistres pour 25 K€.

Note P5. Provisions pour risques et charges. — Le stock de provisions pour risques et charges est constitué d'une provision pour risque clientèle pour 23 K€ destinée à couvrir un risque d'indexation.

Note P6. Subventions et aides fiscales reçues. — OGEBAIL 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 d'exercice	175
Subventions obtenues/ remboursées au cours de l'exercice	
Subventions réintégrées au compte de résultat	-130
Subventions nettes à la clôture de l'exercice	45

Note P7. Capitaux propres :

Variations des capitaux propres (En milliers d'Euros)	Montant au 1er janvier 2024	Augmentati on	Diminution	Montant au 31 décembre 2024
Capital	2 429	0	0	2 429
Prime d'émission	56	0	0	56
Réserve légale	1 172	0	0	1 172
Report à nouveau	151	2	0	153
Résultat de l'exercice	436	333	436	333

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 mai 2024 n'a pas voté la réduction de capital proposée.

Conformément à la décision de l'AGO du 31 mai 2024, le résultat de 2023 a été distribué à hauteur de 433 882,38 euros et le solde, soit 153 084,30 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 2 428 980 euros, entièrement libéré, est composé de 184 792 actions.

INFORMATIONS SUR LE HORS BILAN

Note HB1. Engagements donnés et reçus. — En 2024, un engagement a été accordé à titre exceptionnel pour le financement complémentaire d'une opération déjà en place pour 0,375 MEUR.

Les engagements reçus dans le cadre des mécanismes de garantie représentent 29 281 K€ d'encours (dont 29 281 K€ de SOCIETE GENERALE). Concernant SOCIETE GENERALE, au terme d'une convention mise en place en 1969 et de ses avenants ultérieurs, SOCIETE GENERALE a promis de se porter caution, à première demande de SOGEBAIL, de la bonne exécution des obligations prises envers cette société par les clients qu'elle lui a présentés.

INFORMATIONS SUR LES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

Note R1. Intérêts et charges assimilés.

Ce poste est constitué par :

- Les charges d'intérêts des emprunts pour un montant de 1 275 K€.
 - Les commissions de garantie versées pour un montant de 138 K€ dont 136 K€ versées au réseau SOCIETE GENERALE.
 - Les commissions de gestion versées à SOCIETE GENERALE pour un montant de 33 K€.
 - La charged'intérêts versés à la clientèle pour un montant de 33 K€.

Note R2. Produits sur opérations de crédit-bail.

Les loyers et assimilés représentent la part la plus importante du poste avec 19 744 K€.

Les autres rubriques sont essentiellement constituées par :

- Les produits desubventions d'un montant de 130 K€.
 - Les « Autres produits » pour un montant de 34 K€ qui regroupent principalement les produits d'indexation et les intérêts de retards facturés.
 - Les appels en garantie effectués auprès de SOCIETE GENERALE pour 258 K€.
 - Les plus-values nettes sur levées d'option de crédit-bail, y compris les ITNL, pour un montant de 57 K€.

Note R3. Charges sur opérations de crédit-bail.

Ce poste enregistre :

- Les dotations aux amortissements des frais d'acquisition et des constructions pour 10 956 K€, complétées par les dotations nettes aux provisions spéciales sur terrains pour 4 661 K€.
- Les charges sur immeubles, nettes de répercussion aux crédit-preneurs, pour 241 K€.

Note R4. Commissions (produits). — Ce poste est composé principalement des commissions acquises lors des montages ou renégociations des contrats de crédit-bail pour 11 K€ et de celles facturées dans le cadre de la gestion courante des opérations de crédit-bail pour 78 K€.

Note R5. Charges générales d'exploitation.

Les charges générales d'exploitation sont composées essentiellement aux impôts et taxes relatifs :

- A la C3S et la CVAE pour 17 K€.
- De commissions versées à GENEFIM pour 588 K€ au titre du mandat de gestion.

Note R6. Coût du risque.

Le coût du risque se décompose de la manière suivante :

Reprise pourrisque opérationnel de 23 K€.

Dotation pour créances impayées non couvertes par la garantie SOCIETE GENERALE pour 2 332 K€.

Note R7. Impôt sur les bénéfices. — Le bénéfice comptable de l'exercice 2024 est de 495 702 euros et le résultat fiscal soumis à l'impôt société représente 651 490 euros. L'impôt se monte à 162 873 euros.

AUTRES INFORMATIONS

Evénements postérieurs à la clôture. — Aucun événement significatif susceptible de remettre en cause la situation au 31 décembre 2024 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 (En milliers d'Euros)		Montants
Actif	Comptes ordinaires	7 412
	Appel en garantie/en perte	987
Passif	Comptes ordinaires	2 391
	Comptes et emprunt à terme	39 845
	Intérêts courus sur opérations à vue et à terme	429
	Autres passifs	
Hors-bilan		
	Engagement de garanties reçues	29 281

Transactions avec les parties liées :

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 RSM & KPMG. Pour l'exercice écoulé, les honoraires des commissaires aux comptes, supportés par la Société GENEFIG (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 83 455 euros. Ils sont répartis de la manière suivante :

- **RSM** : Mission relative à l'audit légal : 41 200 euros
- **KPMG** : Mission relative à l'audit légal : 42 255 euros

IV. — Procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 28 mai 2025.

L'an deux mille vingt et le vingt-huit mai, à quinze heures trente, les Actionnaires (les « **Actionnaires** ») de la Société se sont réunis en Assemblée générale ordinaire annuelle, au siège social sur convocation du Conseil d'administration (le « **Conseil d'administration** ») faite conformément à la loi et aux statuts.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par chaque membre de l'Assemblée, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Chaque Actionnaire a été convoqué par lettre simple adressée le 9 mai 2025.

GENEBANQUE, représentée par Madame Sylvie PIROULAS, mandataire dûment habilitée à cet effet, Actionnaire présent et acceptant disposant tant par lui-même que comme mandataire le plus grand nombre de voix, est appelé comme scrutateur.

KPMG SA, co-Commissaire aux comptes régulièrement convoqué, est présent et représenté par Madame Anastasia MAROUDIS.

RSM PARIS, co-Commissaire aux comptes régulièrement convoqué, est présent et représenté par Monsieur Mohamed TRAORE.

En l'absence de Monsieur Éric GROVEN, Président du Conseil d'administration, la séance est présidée par Madame Carole OREN, Directrice générale (« la Présidente »).

Enfin, Madame Julie SIMON assure le secrétariat de la séance.

La Présidente dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- La feuille de présence à l'Assemblée à laquelle sont annexés, le cas échéant, les pouvoirs des Actionnaires représentés et les bulletins de vote par correspondance,
- La copie de la lettre de convocation des Actionnaires,
- La copie et le récépissé postal d'avis de réception des lettres de convocation adressées aux Commissaires aux comptes,
- Les rapports du Conseil d'administration,
- Les rapports des Commissaires aux comptes,
- Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Le tableau des résultats des cinq derniers exercices,
- Le texte des résolutions proposées à l'Assemblée,
- Les statuts de la Société.

Puis la Présidente déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux Actionnaires, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'Assemblée et que la Société a fait droit, dans les conditions légales, aux demandes de communication dont elle a été saisie.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les Actionnaires présents ou représentés possèdent pour la formation ordinaire plus d'un cinquième des actions ayant droit de vote.

Les conditions de quorum nécessaires à l'adoption de chacune des résolutions figurant à l'ordre du jour étant réunies, l'Assemblée est régulièrement constituée et peut en conséquence valablement délibérer.

La Présidente rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

1. Lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise et rapports des Commissaires aux comptes,
2. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux Administrateurs,
3. Affectation du résultat,
4. Approbation des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts,
5. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L 225-38 et L 225-40-1 du code de commerce,
6. Fixation de la rémunération des Administrateurs,
7. Non-renouvellement du mandat d'Administrateur de SOCIETE GENERALE,
8. Nomination de Madame Véronique LOCTIN en qualité de nouvelle Administratrice,
9. Pouvoirs pour les formalités.

La Présidente présente à l'Assemblée les rapports du Conseil d'administration ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes.

Cette lecture terminée, le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, la Présidente met successivement aux voix les résolutions suivantes inscrites à l'ordre du jour.

Première résolution (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux Administrateurs). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée générale donne aux Administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Pour : 446.574 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 4 voix.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des Actionnaires présents, représentés, et ayant voté par correspondance ou donné pouvoir au Président.

Deuxième résolution (Affectation du résultat de l'exercice). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,

- décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice de 332.829,13 euros, augmenté du report à nouveau antérieur créateur de 153.084,30 euros, soit un bénéfice distribuable de 485.913,43 euros, de la manière suivante :

Résultat net de l'exercice	332.829,13 EUR
Affectation à la réserve légale (la réserve légale est bien dotée à hauteur de 10% conformément à l'article L. 232-10 du Code de commerce)	0 EUR
Report à nouveau antérieur	153.084,30 EUR
Soit un bénéfice distribuable de	485.913,43 EUR
Affectation :	
A la réserve libre (ou aux autres réserves)	0 EUR
Versement de dividende (1) :	332.237,76 EUR
Au report à nouveau	153.675,67 EUR

Le dividende se répartit de la manière suivante :

Catégorie	Dividende unitaire	Dividendes totaux par catégorie
BM	1,12	68.936,00
BN	1,83	119.198,88
BO	2,48	144.102,88
Total distribué		332.237,76

- décide que le dividende sera mis en paiement à compter du 1er juin 2025.
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercices	Dividendes distribués
2021	Pour les actions BJ : 0,36 EUR Pour les actions BK : 0,74 EUR Pour les actions BL : 1,46 EUR Pour les actions BM : 2,48 EUR Pour les actions BN : 2,15 EUR Pour les actions BO : 2,74 EUR
2022	Pour les actions BK : 0,39 EUR Pour les actions BL : 1,04 EUR Pour les actions BM : 2,66 EUR Pour les actions BN : 1,71 EUR Pour les actions BO : 2,33 EUR
2023	Pour les actions BL : 0,65 EUR Pour les actions BM : 2,07 EUR Pour les actions BN : 2,02 EUR Pour les actions BO : 2,01 EUR

Pour : 446.578 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 0 voix

(1) Le dividende attribué aux Actionnaires, personnes morales, n'est pas éligible à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents, représentés, et ayant voté par correspondance ou donné pouvoir au Président.

Troisième résolution (Approbation des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire et conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte de ce que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard du 4^{ème} de l'article 39 du même Code.

Pour : 446.574 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 4 voix

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés, et ayant voté par correspondance ou donné pouvoir au Président.

Quatrième résolution (Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport constatant l'absence de convention réglementée de la nature de celles visées à l'article L 225-38 du Code de commerce et constatant la convention réglementée suivante, visée par l'article L 225-40-1 du Code de commerce, conclue antérieurement à l'exercice 2024 et qui a poursuivi ses effets au cours de cet exercice à savoir :

- Avenant à la convention de gestion entre SOGEBAIL et GENEFIM (venue aux droits de la société SOCOGEFI en 2012) du 26 décembre 1968 et ses avenants des 5 décembre 1969, 20 décembre 1973,
- 1er juin 1987, ainsi que par l'accord dérogatoire du 9 juin 2006 (avenant n°4), modifié par avenant du 9 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 SOGEBAIL à GENEFIM avec un effet rétroactif au 1er janvier 2021.
 - décidé d'en prendre acte purement et simplement,
 - précise que le Commissaire aux comptes en a été régulièrement informé.

Pour : 446.578 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 0 voix

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents, représentés, et ayant voté par correspondance ou donné pouvoir au Président.

Cinquième résolution (Fixation de la rémunération des Administrateurs). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, décide de ne pas allouer de rémunération aux membres du Conseil d'administration.

Pour : 446.578 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 0 voix

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents, représentés, et ayant voté par correspondance ou donné pouvoir au Président.

Sixième résolution (Non-renouvellement du mandat d'Administrateur de SOCIETE GENERALE). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, décide de ne pas renouveler le mandat de SOCIETE GENERALE en qualité d'Administrateur, venant à expiration à l'issue de la présente Assemblée générale.

Pour : 446.560 voix
Contre : 14 voix
Abstention : 4 voix

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des Actionnaires présents, représentés, et ayant voté par correspondance ou donné pouvoir au Président.

Septième résolution (Nomination de Madame Véronique LOCTIN en qualité de nouvelle Administratrice). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, décide de nommer Madame Véronique LOCTIN, demeurant 23 rue de la Borde – 78110 LE VESINET, en qualité de nouvelle Administratrice, pour une durée de quatre exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelé à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Ces fonctions seront exercées gratuitement.

Pour : 446.560 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 18 voix

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés, et ayant voté par correspondance ou donné pouvoir au Président.

Huitième résolution (Pouvoirs pour les formalités). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, donne tous pouvoirs à la société MEDIALEX PARIS sise 4 place du 8 mai 1945, 92532 LEVALLOIS-PERRET, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de dépôt, de publicité ou autres qu'il appartiendra.

Pour : 446.578 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 0 voix

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents, représentés, et ayant voté par correspondance ou donné pouvoir au Président.

* *
*

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le/la Président(e) déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

De convention expresse valant convention sur la preuve et conformément aux articles 1366, 1367 et 1375 alinéa 4 du Code civil, les signataires conviennent de signer électroniquement, conformément aux dispositions du règlement n°910/2014/UE sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit règlement « eIDAS », le présent document par le biais du service DocuSign (www.docusign.com). En conséquence, les signataires s'accordent pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent document par le service DocuSign (www.docusign.com).

V. — Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels. (Exercice clos le 31 décembre 2024.)

À l'Assemblée Générale de la société Société Générale pour le Développement des Opérations de Crédit-Bail Immobilier – SOGEBAIL.

Opinion. — En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Société Générale pour le Développement des Opérations de Crédit-Bail Immobilier - SOGEBAIL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1er janvier 2024 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. — En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

— Provisionnement du risque de crédit :

Risque identifié	Notre réponse
<p>Dans le cadre de ses activités de crédit-bail immobilier, SOGEBAIL comptabilise des créances douteuses et constitue des dépréciations individuelles sur ces créances, en tenant compte des garanties reçues, afin de couvrir le risque de crédit avéré.</p> <p>Parmi les opérations de crédit-bail, certaines présentant un risque de crédit avéré ont conduit à la constitution de provisions pour dépréciation à hauteur de 14,3 millions d'euros sur les créances rattachées.</p> <p>Dans un environnement marqué par une incertitude importante, nous avons considéré que le provisionnement du risque de crédit constituait un point clé de l'audit dans la mesure où il représente une zone d'estimation significative pour l'établissement des comptes.</p> <p><i>Se référer aux notes « Principes, règles et méthodes comptables » et « A3 – Opérations de crédit-bail » de l'annexe aux comptes annuels pour plus de détails.</i></p>	<p>Nos travaux ont été adaptés pour tenir compte de l'évolution des risques au regard du contexte économique actuel. Nous avons pris connaissance des contrôles clés mis en place par SOGEBAIL, en particulier ceux liés à :</p> <ul style="list-style-type: none">– la classification des expositions en créances douteuses,– l'identification des indicateurs de dépréciation (tels que l'existence d'impayés et/ou l'existence d'une procédure de recouvrement juridique),– la détermination des dépréciations pour créances douteuses et des actifs immobilisés, tenant compte de la valorisation des immeubles et des éventuelles garanties disponibles, <p>En complément, pour un échantillon de dossiers sélectionnés sur la base de critères de montant et de risque, nous avons procédé à une revue de crédit consistant à :</p> <ul style="list-style-type: none">– évaluer la classification appropriée des créances douteuses, en appréciant les données et les hypothèses retenues par la direction,– prendre connaissance des dernières informations disponibles sur la situation des contreparties douteuses,– analyser et évaluer les estimations de provisions et dépréciations arrêtées par la direction sur la base des informations mises à notre disposition par l'établissement (contrats, échéanciers, rapports d'expertise...),– contrôler l'enregistrement en comptabilité des provisions pour dépréciations estimées. Enfin, nous avons examiné le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

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 activités bancaires, 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 SOGEBAIL par l'assemblée générale 30 mai 2023 pour le cabinet RSM Paris et celle du 30 mai 2024 pour KPMG S.A..

Au 31 décembre 2024, RSM Paris était dans la 2^{ème} année de sa mission sans interruption et KPMG S.A. dans la 1^{ère} année.

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

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

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

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

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

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

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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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 et Paris La Défense, le 12 mai 2025.

Les Commissaires aux comptes :

RSM Paris :
Ratana LYVONG,

KPMG S.A. :
Nicolas de LUZE.

**VI. — Rapport spécial des Commissaires aux Comptes
sur les conventions réglementées.**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE***Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé***

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE***Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé***

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.

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.

La société GENEFIM, filiale de Société Générale, assure la gestion administrative, comptable et financière de SOGEBAIL en vertu de la présente convention.

Entité cocontractante : GENEFIM

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 2024 s'est élevé à 587 814,52 euros.

En application de la loi, nous vous signalons que le conseil d'administration n'a pas procédé à l'examen annuel des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, prévu par l'article L. 225-40-1.

Paris et Paris La Défense, le 12 mai 2025.

Les Commissaires aux comptes :

RSM Paris :
Ratana LYVONG,

KPMG S.A. :
Nicolas de LUZE.

VI. — Rapport du Conseil d'administration.

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