

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 2025.

I. — Bilan et Hors-bilan.
(En Euros.)

Actif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Caisse et banques centrales		0,00	0,00
Créances sur les établissements de crédit	A1	8 856 875,42	8 406 527,25
Banques		7 829 449,00	7 417 504,70
Garanties sur contrats de crédit-bail		1 010 727,49	986 653,00
Partenaires financiers		16 698,93	2 369,55
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	30 505 669,51	44 938 490,17
Immobilisations louées		20 102 274,79	29 870 786,00
Immobilisations brutes		157 856 203,59	218 745 617,68
Amortissements et provisions spéciales		-137 753 928,80	-188 874 831,68
Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Immobilisations temporairement non louées		2 266 523,17	3 211 364,44
Immobilisations brutes		4 863 180,30	6 408 595,57
Amortissements et provisions spéciales		-2 596 657,13	-3 197 231,13
Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Immobilisations en cours		0,00	0,00
Créances rattachées		8 136 871,55	11 856 339,73
Créances ordinaires		626 409,42	1 011 435,37
Créances à terme		1 064 913,08	2 286 621,95
Créances ordinaires douteuses		19 128 553,88	22 314 400,62
Provisions pour dépréciation		-13 069 554,29	-14 321 511,75
Créances à terme douteuses		237 875,80	403 333,94
Provisions pour dépréciation		0,00	0,00
Produits à recevoir		148 673,66	162 059,60
Autres opérations de location		0,00	0,00
Immobilisations incorporelles		0,00	0,00
Autres actifs	A4	3 295 554,63	3 580 676,58
Dépôts versés		91 180,86	91 180,86
T.v.a.		9 215,07	5 205,71
Autres impôts et taxes		175 781,00	145 788,00
Divers		3 019 377,70	3 338 502,01
Comptes de régularisation	A5	1 619 986,08	1 304 592,79
Charges comptabilisées d'avance		6 297,68	3 681,37
Produits à recevoir		1 613 688,40	1 300 911,42
Impôts différés		0,00	0,00
Total actif		44 328 129,96	58 280 331,11

Passif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Dettes envers les établissements de crédit	P1	34 765 857,36	45 749 857,23
Comptes ordinaires		801 413,85	2 391 032,87
Partenaires financiers		2 880 036,34	3 084 698,47
Comptes et emprunts à terme		30 557 970,16	39 844 997,04
Dettes rattachées		526 437,01	429 128,85
Comptes créditeurs de la clientèle	P2	319 412,37	507 967,47
Comptes ordinaires		703,81	27 254,13
Comptes à terme		318 708,56	480 713,34
Autres passif	P3	2 128 032,85	2 948 271,02
Dépôts de garantie		0,00	0,00
T.V.A.		1 663 138,22	2 280 331,89
Autres impôts et taxes		106 400,00	162 873,00
Fournisseurs travaux immobiliers		85 603,20	3 905,67
Fournisseurs autres		124 546,23	59 195,01
Acomptes reçus et appels sur garanties		0,00	0,00
Divers		148 345,20	441 965,45
Comptes de régularisation	P4	3 075 600,88	4 863 687,03
Produits constatés d'avance sur crédit-bail		118 378,00	219 761,46
Produits constatés d'avance autres		2 628 039,27	4 008 067,69
Charges à payer		305 697,66	609 158,04
Impôts différés		13 482,96	16 696,85
Autres		10 002,99	10 002,99
Provisions pour risques et charges	P5	0,00	23 194,00
Autres risques et litiges		0,00	23 194,00
Subventions et aides fiscales reçues	P6	15 187,20	44 805,04
Subventions et aides fiscales reçues		2 386 084,79	3 894 955,53
Réintégrations au compte de résultat		-2 370 897,59	-3 850 150,49
Fonds pour risques bancaires généraux		0,00	0,00
Capital	P7	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		153 675,67	153 084,30
Résultat en instance d'affectation		0,00	0,00
Résultat de l'exercice		213 727,74	332 829,13
Total passif		44 328 129,96	58 280 331,11

Hors-bilan	Note	31/12/2025	31/12/2024
Engagements donnés :			
Ouvertures de crédits confirmés		0,00	375 000,00
Crédit-bail		0,00	375 000,00
Prêts		0,00	0,00
Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements donnés		0,00	375 000,00
Engagements reçus :			
Accords de refinancement		0,00	0,00
Garanties pour crédits distribués à la clientèle	Hb1	19 160 639,34	29 327 434,62
Garanties reçues du groupe		19 145 648,26	29 281 247,02
Autres garanties		14 991,08	46 187,60
Opérations de couverture		0,00	0,00
Total des engagements reçus		19 160 639,34	29 327 434,62

II. — Compte de résultat.

		Notes	31/12/2025	31/12/2024
1	Intérêts et produits assimilés	R1	216 271,27	403 041,26
	Opérations avec les établissements de crédit		208 874,76	392 290,42
	Opérations avec la clientèle		7 396,51	10 750,84
2	Intérêts et charges assimilés		-1 471 246,91	-1 480 472,26
	Opérations avec les établissements de crédit - intérêts		-1 350 706,19	-1 274 865,56
	Opérations avec les établissements de crédit - garanties		-81 803,96	-138 035,50
	Opérations avec les établissements de crédit - commissions d'apport		-18 998,22	-33 273,90
	Opérations avec les établissements de crédit - autres commissions		-1 628,34	-1 436,95
	Opérations avec la clientèle		-18 110,20	-32 860,35
3	Produits sur opérations de crédit-bail	R2	10 944 717,29	20 231 090,50
	Loyers et assimilés		9 894 026,93	19 743 656,30
	Subventions		29 617,84	130 379,43
	Indemnités de résiliation		-0,06	9 159,26
	Autres produits		185 111,14	33 628,38
	Garanties sur contrats de crédit-bail		455 072,42	257 610,15
	Plus-values de cession		380 889,02	56 656,98
4	Charges sur opérations de crédit-bail	R3	-9 074 079,64	-15 857 606,93
	Dotation aux amortissements		-6 472 708,16	-10 955 763,58
	Dotation et reprise sur provisions spéciales		-2 020 247,85	-4 660 838,79
	Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		-581 122,05	-241 004,83
	Moins-values de cession		-1,58	0,27
	Autres charges		0,00	0,00
5	Produits sur opérations de location simple		0,00	0,00
6	Charges sur opérations de location simple		0,00	0,00
7	Revenus des titres à revenu variable		3 405,15	4 202,10
	Titres de participation		3 405,15	4 202,10
8	Commissions (produits)	R4	63 734,97	110 851,26
	Commissions d'arrangement et assimilées		63 734,97	110 851,26
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		1,77	673,75
	Autres produits de gestion		1,77	673,75
13	Autres charges d'exploitation bancaire		-34,09	-7,70
14	Produit net bancaire		682 769,81	3 411 771,98
15	Charges générales d'exploitation	R5	-366 744,88	-610 137,52
	Impôts et taxes		-3 958,00	-22 323,00
	Rémunérations d'intermédiaires		0,00	0,00
	Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		-360 686,88	-587 814,52
	Autres services extérieurs		-2 100,00	0,00
16	Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations		0,00	0,00
17	Résultat brut d'exploitation		316 024,93	2 801 634,46
18	Coût du risque	R6	888,92	-2 308 989,86
	Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail		-22 305,08	-2 332 184,86
	Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		0,00	0,00
	Autres risques et litiges		23 194,00	23 195,00
19	Résultat d'exploitation		316 913,85	492 644,60
20	Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0,00	0,00
21	Résultat courant avant impôt		316 913,85	492 644,60
22	Résultat exceptionnel		0,00	0,00
	Charges et produits exceptionnels		0,00	0,00
23	Impôt sur les bénéfices	R7	-103 186,11	-159 815,47
	Impôt sur les sociétés		-106 400,00	-162 873,00
	Impôt différé		3 213,89	3 057,53
24	Dotations/reprise de provisions réglementées		0,00	0,00
25	Résultat net		213 727,74	332 829,13

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

III. — Annexe aux comptes individuels 2025 SOGEBAIL.

Principes, règles et méthodes comptables.

Principes comptables et méthodes d'évaluation. — Les comptes annuels de SOGEBAIL sont établis conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2023-03 modifiant divers règlements de l'ANC en coordination avec le règlement ANC n°2022-06 du 22 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Ce règlement modifie le règlement ANC n°2014-07 du 26 novembre relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire. Son application n'a pas d'impact significatif sur les états financiers de SOGEBAIL au 31 décembre 2025.

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 44 328 129.96 euros.
- Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 682 769.81 euros.
- Le résultat net de l'exercice est de 213 727.74 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 provisionnelles. Ces dépréciations pour créances douteuses sont déterminées dossier par dossier, en tenant compte de la valeur des garanties reçues et notamment celle reçue de SOCIÉTÉ GÉNÉRALE. Les créances sont passées en perte lorsqu'elles sont jugées irrécouvrables.

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 1er 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 2025.

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. — L'application du règlement ANC n° 2023-03 modifiant divers règlements de l'ANC en coordination avec le règlement ANC n°2022-06 du 22 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers n'a pas d'impact significatif sur les méthodes comptables ni sur la présentation des états financiers de l'exercice.

FAITS MARQUANTS.

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

Evénements postérieurs à la clôture. — Dans le contexte des tensions géopolitiques actuelles au Moyen-Orient, la direction a procédé à une analyse de leurs éventuelles incidences sur l'activité et la situation financière du groupe. A la date d'arrêt des comptes, aucun impact significatif n'a été identifié sur les états financiers.

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 1 011 K€ ainsi que du compte de banque pour 7 824 K€.

— Ventilation des créances selon la durée résiduelle :

Ventilation des créances Ets de crédit selon la durée résiduelle en K€	<3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Banques	7 824				7 824
Opérations en pool décaissements travaux	17				17
Appels en garantie SOCIETE GENERALE			1 011		1 011
Services titres				6	6
Total	7 841	0	1 011	6	8 858

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 K€	Immobilisations en cours	Immobilisations non louées	Immobilisations en Crédit-bail
Valeurs brutes en début d'exercice	0	6 409	218 746
Acquisitions et transferts	0	874	375
Cessions et transferts	0	-2 420	-61 264
Valeurs brutes en fin d'exercice	0	4 863	157 856

— Amortissements et provisions sur immobilisations :

Amortissements et provisions sur immobilisations en K€	Immobilisations non louées	Immobilisations Crédit-bail
Valeur de début d'exercice	3 197	188 875
Dotation et transferts	842	8 493
Reprises et transferts	-1 443	-59 614
Valeurs en fin d'exercice	2 597	137 754

— Créances rattachées : Au sein des créances rattachées, les créances douteuses nettes de provisions s'élèvent à 6 297 K€, les créances à terme s'élèvent à 1 065 K€ et les produits à recevoir enregistrés pour 149 K€ correspondent principalement aux loyers de crédit-bail non échus.

Note A4. Autres actifs. — La rubrique « Autres impôts et taxes » pour 176 K€ comprend notamment :

- Les acomptes d'impôt sur les sociétés pour 163 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 3 000 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 1 614 K€.

Note P1. Dettes envers les établissements de crédit. — Ce poste intègre notamment :

- Une dette de 227 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 2 880 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 30 558 K€ souscrits auprès de SOCIETE GENERALE pour assurer le financement des immobilisations.
- Les dettes rattachées sur les emprunts à terme pour 526 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 K€	<3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Partenaires financiers	2 880				2 880
Trésorerie Partenaire	0				0
Comptes ordinaires		227			227
Intérêts courus à Payer	526				526
Emprunts et compte à terme	486	11 459	12 779	5 834	30 558
Total	3 892	11 686	12 779	5 834	34 191

Note P2. Comptes créditeurs de la clientèle. — Les comptes à terme sont constitués majoritairement par les avances faites par les crédit-preneurs pour 319 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 K€	<3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Comptes Crédit-Preneurs	27	73	218	0	319
Total	27	73	218	0	319

Note P3 - Autres passifs. — Ce poste est composé pour l'essentiel de :

- TVA due au titre de décembre 2025 et payable en janvier 2026 pour 26 K€.
- TVA facturée non encore exigible pour 1 637 K€.
- Comptes fournisseurs pour 86 K€ au titre des immobilisations.
- Impôt sur les sociétés de l'exercice pour un montant de 106 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 118 K€.
- Les autres produits constatés d'avance représentant 2 628 K€ qui correspondent au traitement comptable des indemnités de résiliation pour 1 606 K€ et des impayés dans le cadre de la garantie SOCIETE GENERALE pour 1 007 K€.

Les charges à payer d'un montant de 305 K€ constituées notamment par :

- La couverture des impayés sur les contrats résiliés vendus pour 273 K€.
- Les impôts et taxes d'exploitation de l'année pour 14 K€.
- Les sinistres pour 19 K€.

Note P5. Provisions pour risques et charges. — Le stock de provisions pour risques et charges constitué d'une provision pour risque clientèle pour 23 K€ destinée à couvrir un risque d'indexation a été repris en 2025.

Note P6. Subventions et aides fiscales reçues. — SOGEBAIL peut percevoir des subventions d'investissement pour certaines opérations de crédit-bail. Ces subventions font l'objet d'une rétrocession au preneur, sous forme de diminution de loyer, qui est étalée sur la durée du contrat.

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

Subventions nettes au début d'exercice	45
Subventions obtenues/ remboursées au cours de l'exercice	0
Subvention réintégrée au compte de résultat	-30
Subventions nettes à la clôture de l'exercice	15

Note P7. Capitaux propres :

	Montant au 1er janvier 2025	Augmentation	Diminution	Montant au 31 décembre 2025
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	153	0	0	153
Résultat de l'exercice	333	214	333	214

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mai 2025 n'a pas voté la réduction de capital proposée.

Conformément à la décision de l'AGO du 28 mai 2025, le résultat de 2024 a été distribué à hauteur de 332 237.76 euros et le solde, soit 153 675.67 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. — Les engagements reçus dans le cadre des mécanismes de garantie représentent 19 146 K€ d'encours (dont 19 146 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 en vers 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 1 351 K€.
- Les commissions de garantie versées pour un montant de 82 K€ dont 77 K€ versées au réseau SOCIETE GENERALE.
- Les commissions de gestion versées à SOCIETE GENERALE pour un montant de 19 K€.

- La charged'intérêts versés à la clientèle pour un montant de 18 K€.

Note R2 - Produits sur opérations de crédit-bail. — Les loyers et assimilés représentent la part la plus importante du poste avec 9 894 K€.

Les autres rubriques sont essentiellement constituées par :

- Les produits de subventions d'un montant de 30 K€.
- Les « Autres produits » pour un montant de 185 K€ qui regroupent principalement les produits d'indexation et les intérêts de retards facturés.
- Les appels en garantie effectués auprès de SOCIETE GENERALE pour 455 K€.
- Les plus-values nettes sur levées d'option de crédit-bail, y compris les ITNL, pour un montant de 381 K€.

Note R3 - Charges sur opérations de crédit-bail. — Ce poste enregistre :

- Les dotations aux amortissements des frais d'acquisition et des constructions pour 6 473 K€, complétées par les dotations nettes aux provisions spéciales sur terrains pour 2 020 K€.
- Les charges sur immeubles, nettes de répercussion aux crédit-preneurs, pour 581 K€.

Note R4 - Commissions (produits). — Ce poste est composé principalement des commissions acquises lors des montages ou renégociations des contrats de crédit-bail pour 10 K€ et de celles facturées dans le cadre de la gestion courante des opérations de crédit-bail pour 51 K€.

Note R5 - Charges générales d'exploitation. — Les charges générales d'exploitation sont composées essentiellement aux impôts et taxes relatifs :

- A la CVAE pour 3 K€.
- De commissions versées à GENEFIM pour 360 K€ au titre du mandat de gestion.

Note R6 - Coût du risque. — Le coût du risque se décompose de la manière suivante :

- Reprise pour risque opérationnel de 23 K€.
- Dotation pour créances impayées non couvertes par la garantie SOCIETE GENERALE pour 22 K€.

Note R7 - Impôt sur les bénéfices. — Le bénéfice comptable avant impôt de l'exercice 2025 est de 320 127 euros et le résultat fiscal soumis à l'impôt société représente 425 599 euros. L'impôt se monte à 106 400 euros.

AUTRES INFORMATIONS.

Evénements postérieurs à la clôture. — Aucun événement significatif susceptible de remettre en cause la situation au 31 décembre 2025 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	7 824
Appel en garantie/en perte	1 011
Passif	
Comptes ordinaires	227
Comptes et emprunt à terme	30 558
Intérêts courus sur opérations à vue et à terme	526
Autres passifs	
Hors-bilan	
Engagement de garanties reçues	19 146

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 GENEFIM (venue dans les droits de la société SOCOGEFI au terme d'une transmission universelle de patrimoine en janvier 2012) en application des conventions de gestion s'élèvent à 85 374 euros. Ils sont répartis de la manière suivante :

- **RSM** : Mission relative à l'audit légal : 42 147 euros
- **KPMG** : Mission relative à l'audit légal : 43 227 euros.

IV. — Procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle du 28 mai 2026.

Deuxième résolution : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,
— décide d'affecter le bénéfice net comptable de 213.727,74 euros, augmenté du report à nouveau antérieur créditeur de 153.675,67 euros, soit un bénéfice distribuable de 367.403,41 euros à affecter de la manière suivante :

Résultat net de l'exercice	213.727,74 EUR
Report à nouveau antérieur	153.675,67 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)	0,00 EUR
Soit un bénéfice distribuable de	367.403,41 EUR
Affectation	
A la réserve libre (ou aux autres réserves)	0,00 EUR
Versement de dividende ¹ :	213.094,50 EUR
Au report à nouveau	154.308,91 EUR
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.	

— Le dividende se répartit de la manière suivante :

Catégorie	Dividende unitaire	Dividendes totaux par catégorie
BM	0,74	45.547,00
BN	0,69	44.943,84
BO	2,11	122.603,66
Total distribué		213.094,50

- Décide que le dividende sera mis en paiement à compter du 1er juin 2026, • rappelle, conformément à 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
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
2024	Pour les actions BM : 1,12 EUR Pour les actions BN : 1,83 EUR Pour les actions BO : 2,48 EUR

Pour : 449.789 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 52 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.
[...]

Neuvième 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 : 449.629 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 52 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.
[...]

V. — Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.
(Exercice clos le 31 décembre 2025.).

A l'assemblée générale de la société Générale pour le Développement des Opérations de Crédit-Bail Immobilier - SOGEBAIL,

Opinion. — En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Société Générale pour le Développement des Opérations de Crédit-Bail Immobilier - SOGEBAIL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 conseil d'administration remplissant les fonctions du 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 2025 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.

Observation : Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1 de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'application du règlement ANC n°2023-03 du 7 juillet 2023 en coordination avec le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-07 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire, applicable à compter du 1er janvier 2025, ainsi que sur les éventuelles incidences de la première application de ce règlement.

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 devons porter 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
Dans le cadre de ses activités de crédit-bail immobilier, Sogébail 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. 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 13 millions d'euros sur les créances rattachées. 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. Se référer aux notes « Principes, règles et méthodes comptables » et « A3 – Opérations de crédit-bail – Créances rattachées » de l'annexe aux comptes annuels pour plus de détails.	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 Sogébail, en particulier ceux liés à : - 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, - 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 : - o évaluer la classification appropriée des créances douteuses, en appréciant les données et les hypothèses retenues par la direction, - o prendre connaissance des dernières informations disponibles sur la situation des contreparties douteuses, - o 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.

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 du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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 SOGEFIMUR par l'assemblée générale du 30 mai 2023 pour le cabinet RSM Paris et du 30 mai 2024 pour le cabinet KPMG. Au 31 décembre 2025, le cabinet RSM Paris était dans sa troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans sa deuxième année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit :

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

Comme précisé par l'article L.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 conseil d'administration** : Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit 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 conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.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 conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 12 mai
2026.

(Les commissaires aux comptes) :

RSM Paris :
Ratana LYVONG
Associé

KPMG :
Nicolas de LUZE
Associé

VI. — Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées. (l'exercice clos le 31 décembre 2025)

À 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, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

Conventions autorisées 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 déjà approuvées par l'assemblée générale.

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 la 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 1068, 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 2025 s'est élevé à 360 686,88 euros.

La Défense, le 12 mai 2026.
(Les commissaires aux comptes) :

KPMG S.A. :
Nicolas de LUZE

RSM Paris :
Ratana LYVONG

VII. — Rapport du Conseil d'administration.

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