

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

## « SOGEBAIL »

Société anonyme au capital de 156.573.030 €

Siège social : 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris

775 675 077 RCS Paris

## PROSPECTUS

### relatif à l'augmentation du capital par l'émission de 58 106 actions nouvelles de la catégorie « BO »

**Délai de priorité pour les actionnaires:** du 18 novembre au 1er décembre 2010

**Période de souscription pour le public :** du 2 décembre au 15 décembre 2010



En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 10 – 396 en date du 10 novembre 2010 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L621-8-1-1 du code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

L'attention du public est attirée sur le fait que ces actions ne seront pas admises aux négociations sur un marché réglementé mais qu'elles seront seulement négociables aux guichets de Société Générale dans les conditions décrites dans le présent prospectus, ainsi que sur la division du capital en catégories d'actions à chacune desquelles est affecté un ensemble d'opérations de crédit-bail immobilier. Les actionnaires, après distribution d'un dividende statutaire, ont des droits distincts sur les superdividendes et dividendes complémentaires spécifiques à chaque catégorie d'actions qui ne sont pas modifiés par des émissions ultérieures.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent prospectus :

- les comptes annuels 2008, le rapport général des commissaires aux comptes correspondant et la rubrique « examen de la situation financière et du résultat » figurant respectivement aux pages 51 à 65, 78 à 81, 23 à 25 du prospectus ayant reçu le visa AMF n° 09-321 en date du 5 novembre 2009,
- les comptes annuels 2007, le rapport général des commissaires aux comptes correspondant et la rubrique « examen de la situation financière et du résultat » figurant respectivement aux pages 50 à 65, 79 à 81 et 23 à 25 du prospectus ayant reçu le visa AMF n° 08-234 en date du 7 novembre 2008.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du présent prospectus.

Le présent prospectus est disponible sur le site internet de SOGEBAIL ([www.sogebail.fr](http://www.sogebail.fr)) ainsi que sur celui de l'AMF ([www.amf-France.org](http://www.amf-France.org)) et des exemplaires sont tenus gratuitement à la disposition du public auprès de:

- SOCIETE GENERALE, GLFI – GCM - SEG - 75886 Paris Cedex 18
- SOGEBAIL - Les Miroirs - La Défense 3 – 92978 Paris La Défense Cedex

## TABLE DES MATIERES

1.	PERSONNE RESPONSABLE	12
	1.1 Responsable du prospectus	12
	1.2 Attestation du responsable du prospectus	12
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	12
	2.1 Commissaires aux comptes titulaires	12
	2.2 Commissaires aux comptes suppléants	13
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	13
4	FACTEURS DE RISQUE	14
5	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE	20
	5.1 Histoire et évolution de la Société	20
	5.2 Investissements	21
6	APERÇU DES ACTIVITÉS	21
	6.1 Principales activités	21
	6.2 Principaux marchés	22
	6.3 Influence d'événements exceptionnels	22
	6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	22
	6.5 Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	22
7	ORGANIGRAMME	22
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	23
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RESULTAT	23
	9.1 Situation financière	23
	9.2 Résultat d'exploitation	23
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	25

10.1	Présentation générale	25
10.2	Comparaison des flux de trésorerie et financement au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2008 :	26
10.3	Conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	26
10.4	Comparaison des flux de trésorerie et financement au 30 juin 2010 et au 30 juin 2009	27
10.5	Sources de financement attendues pour les investissements futurs	27
11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	27
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES	27
12.1	Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	28
12.2	Tendances et perspectives de la Société	28
13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	28
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	28
14.1	Dirigeants et administrateurs de la Société	28
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	36
15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	36
15.1	Rémunération des administrateurs et dirigeants	36
15.2	Sommes provisionnées par la Société aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages au profit des administrateurs et dirigeants	37
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	37
16.1	Direction de la Société	37
16.2	Contrats entre les administrateurs et la Société	38
16.3	Comités d'audit et de rémunération	38
16.4	Gouvernement d'entreprise	38
17	SALARIÉS	40
17.1	Nombre de salariés employés par la Société	40
17.2	Participation des salariés dans le capital de la Société et stock options	40

18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	40
	18.1 Actionnaires significatifs non représentés au Conseil d'administration	40
	18.2 Droits de vote des principaux actionnaires	40
	18.3 Contrôle de la Société	41
	18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	41
19	CONVENTIONS REGLEMENTEES	41
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIETE	42
	20.1 Informations financières historiques	42
	20.2 Vérification des informations financières annuelles historiques	79
	20.3 Politique de distribution des dividendes	85
	20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage	85
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	86
	21.1 Capital social	86
	21.2 Acte constitutif et statuts	88
22	CONTRATS IMPORTANTS	94
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTERETS	94
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	95
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	95
26	FACTEURS DE RISQUES DE MARCHE POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES	95
27	INFORMATIONS DE BASE RELATIVES A L'EMISSION	95
	27.1 Fonds de roulement net	95
	27.2 Capitaux propres et endettement	95
	27.3 Raisons de l'offre et utilisation du produit	97
28	INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES	101
	28.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et	

	admises à la négociation	101
28.2	Droit applicable et tribunaux compétents	101
28.3	Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles	101
28.4	Devise d'émission	101
28.5	Droits attachés aux actions nouvelles	101
28.6	Autorisations	103
28.7	Date prévue d'émission des actions nouvelles	104
28.8	Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles	104
28.9	Réglementation française en matière d'offre publique	105
28.10	Offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	106
28.11.	Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français	106
29	CONDITIONS DE L'OFFRE	107
29.1	Conditions, calendrier prévisionnel et modalités des demandes de souscription	107
29.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	109
29.3	Placement et garantie	109
30	ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION	110
30.1	Admission aux négociations	110
30.2	Places de cotation	110
30.3	Offres concomitantes d'actions SOGEBAIL	110
30.4	Contrat de liquidité sur actions SOGEBAIL	110
30.5	Stabilisation	110
31	DÉTENEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE ET CONVENTIONS DE RESTRICTIONS DE CESSION	110
31.1	Personnes ou entités ayant l'intention de vendre des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	110
31.2	Conventions de restrictions de cession	110

32	DÉPENSES LIÉES À L'OFFRE	110
	32.1 Produit et charges relatifs à l'augmentation de capital	110
33	DILUTION	111
	33.1 Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre	111
	33.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire	111
34	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	111
	34.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre	111

# RESUME DU PROSPECTUS

Visa AMF n° 10- 396 en date du 10 novembre 2010

## Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du règlement général de l'AMF, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus.

La société SOGEBAIL est dénommée la « **Société** »

## **1- INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR :**

### **Dénomination sociale, secteur d'activité et nationalité de la Société :**

SOGEBAIL a été créée en 1968 par Société Générale.

SOGEBAIL, filiale du groupe Société Générale, est un établissement de crédit spécialisé dans le crédit-bail immobilier, de nationalité française.

### **Aperçu des activités :**

SOGEBAIL achète ou fait construire des immeubles professionnels à la demande de futurs locataires et loue ces immeubles pour une durée de 7 ans à 20 ans. Une promesse unilatérale de vente permet au locataire de devenir propriétaire au plus tard à la fin du contrat de crédit-bail immobilier à un prix tenant compte du paiement des loyers.

SOGEBAIL assure le financement de ces immeubles loués en crédit-bail, d'une part par le recours à des fonds propres grâce à des augmentations de capital régulières, et, d'autre part par des emprunts consentis par Société Générale.

### **Présentation des principaux agrégats comptables :**

Les comptes sociaux de la Société pour les exercices 2008, 2009 ont été établis conformément aux principes comptables français. Le tableau suivant présente une sélection de données financières pour ces exercices et les semestres clos au 30 juin 2009 et 2010 :

**En millions d'euros**

	<b>30/06/2010</b>	<b>30/06/2009</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Immeubles en crédit-bail	1 265,2	1 230,9	1 241,9	1 266,9
Recettes locatives	100	109,5	211,6	237,8
Produit Net Bancaire (PNB)	10	11,5	23,6	21,7
Résultat avant impôt	6,1	8,0	16,2	14,1
Résultat net après impôt	4,3	5,8	11,6	10,2
Capitaux propres	163,8	170,7	191,1	196,0
Endettement financier	1 108,1	1 062,0	1 075,2	1 069,7

**Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement :**

**au 30/09/2010  
( en millions d'euros)**

**Capitaux propres :**

Capital social	156,573
Réserve légale	6,500
Prime d'émission et report à nouveau	0,771

**Endettement :**

**au 30/09/2010  
( en millions d'euros)**

**Liquidité**

A. Trésorerie	13,823
B. Placements	-
C. Valeurs mobilières de placement	-
<b>D. Total (A)+(B)+(C)</b>	<b>13,823</b>

**E. Actifs financiers courants**

**Dettes à moins d'un an**

F. Dette bancaire à moins d'un an	142,519
G. Part court terme des emprunts obligataires	-
H. Autres dettes à moins d'un an	62,594
<b>I. Total (F)+(G)+(H)</b>	<b>205,113</b>

**J. Endettement financier net à moins d'un an (I)-(D)-(E)**

191,290

**Dettes à plus d'un an**

K. Dette bancaire à plus d'un an	871,953
L. Part long terme des emprunts obligataires	-
M. Autres dettes à plus d'un an	36,600
<b>N. Total (K)+(L)+(M)</b>	<b>908,553</b>

**O. Actifs financiers non courants**

-

**P. Endettement financier net à plus d'un an (N)-(O)**

908,553

**Q. Endettement financier net (J)+(P)**

1 099,843

### **Evolution financière récente**

A la date de visa du présent prospectus, aucun changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres et les postes d'endettement présentés ci-dessus n'est intervenu depuis le 30 septembre 2010.

### **Déclaration sur le fonds de roulement net**

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois suivant la date de visa du présent prospectus.

### **Résumé des principaux facteurs de risques :**

Les risques principaux, qui sont explicités dans le prospectus, sont rappelés ci-dessous. Ils doivent, ainsi que l'ensemble des autres informations qui y figurent, être pris en considération par les investisseurs avant toute décision d'investissement.

- risques de crédit : risques de pertes dues à l'incapacité des locataires à faire face à leurs obligations financières
- risques structurels : risques de pertes dues au refinancement des contrats
- risques opérationnels : risques de pertes résultant de l'inadaptation ou de la défaillance de procédures, personnes, systèmes d'informations internes ou d'évènements extérieurs
- risques liés au ralentissement de l'économie sur l'activité de SOGEBAIL : risques de limitation d'engagements nouveaux en crédit-bail immobilier dans SOGEBAIL
- risques de marché pouvant influencer sensiblement sur les valeurs mobilières offertes : les actions Sogebail ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé. Toutefois, le groupe Société Générale rachète les actions Sogebail à des prix de rachat fixés pour chaque semaine

Par ailleurs, grâce à des conventions réglementées passées avec Société Générale, les créances douteuses sont garanties par Société Générale et n'ont donc pas d'impact sur le résultat de SOGEBAIL et le refinancement spécifique de SOGEBAIL par Société Générale lui évite toute perte liée au risque de taux.

Les chapitres 4 et 26 du prospectus détaillent les facteurs de risques.

## **2- INFORMATIONS CONCERNANT L'OPERATION :**

### **Objectifs de l'opération :**

SOGEBAIL va procéder à une augmentation de capital par la création d'une nouvelle catégorie d'actions « BO », qui est destinée à assurer le financement d'une partie des immeubles loués en crédit-bail immobilier par SOGEBAIL .

### **Modalités :**

Nombre d'actions nouvelles BO offertes :	58 106
Prix de souscription de l'action :	313,60 euros

Valeur nominale de l'action : 300 euros

Prime d'émission : 13,60 euros

Délai de priorité pour les actionnaires : du 18 novembre au 1er décembre 2010 à raison de :

- 1 action nouvelle pour 2 695 euros de nominal détenu
- au minimum 1 action nouvelle si le nominal détenu est inférieur à 2 695 euros.

Période de souscription pour le public : du 2 décembre au 15 décembre 2010 pour le public.

Forme des actions : actions sous la forme nominative.

Cotation : les actions ne sont pas cotées.

Toutefois, Société Générale rachète les titres à des prix fixés chaque semaine.

Produit brut de l'émission : 18 222 041,60 euros

Produit net estimé de l'émission : environ 17,796 millions d'euros

Contrat de garantie : la souscription des actions nouvelles fait l'objet d'un contrat de garantie de bonne fin au sens de l'article L 225.145 du Code de Commerce, délivrée par Génébanque, filiale de Société Générale, à hauteur de la totalité du montant de l'augmentation du capital.

Attribution des actions nouvelles : elles ont fait l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France et porteront jouissance à compter du 16 décembre 2010.

L'offre sera ouverte en France.

### **3- DILUTION ET REPARTITION DU CAPITAL :**

#### **Capital social au 30 septembre 2010**

156 573 030 euros, divisé en 1 644 412 actions d'une valeur nominale de 5 euros à 300 euros.

#### **Répartition du capital et des droits de vote au 30 septembre 2010**

Détenteur	Géographie du capital	Droits de votes
Groupe Société Générale	53,24%	53,32%
Public	46,76%	46,68%

#### **Impact de l'opération sur les capitaux propres**

	Avant l'augmentation de capital	Après l'augmentation de capital
Capitaux propres (en euros)	163 844 954	182 066 995
Nombre d'actions	1 644 412	1 702 518
Capitaux propres pour 5 euros de valeur nominale (1)	5,23 €	5,23 €

(1) Les catégories d'actions SOGEBAIL ont des valeurs nominales différentes qui vont de 5 euros à 300 euros.

## **Intentions des principaux actionnaires**

Les deux principaux actionnaires Génébanque et Généfinance, filiales du groupe Société Générale, ont fait part de leur intention de ne pas exercer leurs droits de priorité, afin de permettre la plus large diffusion possible des titres dans le public.

Ainsi, après l'augmentation de capital, si le groupe Société Générale ne souscrit aucune action « BO », la part du Groupe dans le capital de SOGEBAIL passerait de 53,24 % à 47,91 % et les droits de vote de 53,32 % à 50,05 %.

On peut également se reporter au paragraphe 33 du Prospectus.

## **4- MODALITES PRATIQUES :**

### **Calendrier indicatif de l'opération :**

Visa de l'AMF	:	10 novembre 2010
Délai de priorité des actionnaires	:	du 18 novembre au 1 <sup>er</sup> décembre 2010
Période de souscription du public	:	du 2 décembre au 15 décembre 2010
Règlement livraison des actions émises	:	16 décembre 2010
Communiqué annonçant les résultats	:	16 décembre 2010

### **Modalités de souscription :**

Les souscriptions et versements seront reçus aux agences Société Générale.

### **Contact investisseurs :**

Nathalie LEGENDRE MOUREAUX : téléphone : 01 58 98 81 26

### **Mise à disposition du prospectus :**

Le présent prospectus est disponible sur le site internet de SOGEBAIL ([www.sogebail.fr](http://www.sogebail.fr)) ainsi que sur celui de l'AMF ([www.amf-France.org](http://www.amf-France.org)) et des exemplaires sont tenus gratuitement à la disposition du public auprès de:

- SOCIETE GENERALE, GLFI – GCM - SEG - 75886 Paris Cedex 18
- SOGEBAIL - Les Miroirs - La Défense 3 – 92978 Paris La Défense Cedex

## 1. PERSONNE RESPONSABLE

### 1.1 Responsable du prospectus

Didier ALIX, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de SOGEBAIL

### 1.2 Attestation du responsable du prospectus

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du prospectus ».

Paris La Défense, le 10 novembre 2010

Didier ALIX

Président du Conseil d'Administration et  
Directeur Général de SOGEBAIL

## 2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

### 2.1 Commissaires aux comptes titulaires

- **DELOITTE & ASSOCIES**,  
représenté par Madame Laure SILVESTRE SIAZ  
185, avenue Charles-de-Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

La société Deloitte & Associés, membre de la compagnie régionale de Versailles, a été nommée commissaire aux comptes par l'assemblée générale ordinaire du 14/04/2005 pour une durée de 6 exercices qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2010.

- **ERNST & YOUNG & AUTRES**  
représenté par Monsieur Bernard HELLER  
41 rue d'Ybry  
92576 Neuilly Sur Seine Cedex

La société Ernst & Young & Autres, membre de la compagnie régionale de Versailles, a été nommée commissaire aux comptes par l'assemblée générale ordinaire du 14/04/2005 pour une durée de 6 exercices qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2010.

## 2.2 Commissaires aux comptes suppléants

- Monsieur Alain PONS  
7/9, Villa Houssay  
92200 Neuilly sur Seine

Monsieur Alain PONS a été nommé commissaire aux comptes suppléant de Deloitte & Associés par l'assemblée générale ordinaire du 14/04/2005 pour une durée de 6 exercices qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2010.

- Monsieur Thierry GORLIN  
169, rue Lecourbe  
75015 Paris

Monsieur Thierry GORLIN a été nommé commissaire suppléant de Ernst & Young & Autres par l'assemblée générale ordinaire du 14/04/2005 pour une durée de 6 exercices qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2010.

## 3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Les informations financières historiques sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont tirées de ses comptes sociaux, établis en référentiel français :

- sur 12 mois arrêtés au 31 décembre de chaque année :

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
	Milliers d'EUR	Milliers d'EUR	Milliers d'EUR
<b>Situation Patrimoniale</b>			
Total bilan	1 360 578	1 362 116	1 351 469
Immeubles en crédit-bail	1 241 872	1 266 940	1 280 035
Capital social	163 696	186 323	187 995
Fonds propres	191 106	196 030	197 251
Dettes financières	1 075 213	1 069 667	1 066 063
<b>Résultats</b>			
Recettes locatives	211 641	237 780	245 423
Dot° Amortissements financiers	162 370	173 027	194 035
Plus-values de cession	1 657	877	518
Résultat avant impôt	16 160	14 071	13 070
Résultat net après impôt	11 551	10 213	9 974
Montant des bénéfices distribués	10 975	9 702	9 473

- sur 6 mois arrêtés au 30 juin de chaque année :

	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2008
	Milliers d'EUR	Milliers d'EUR	Milliers d'EUR
<b>Situation Patrimoniale</b>			
Total bilan	1 376 522	1 329 956	1 331 557
Immeubles en crédit-bail	1 265 158	1 230 929	1 273 854
Capital social	156 573	163 696	167 858
Fonds propres	163 845	170 728	176 607
Dettes financières	1 108 085	1 062 008	1 064 283
<b>Résultats</b>			
Recettes locatives	99 954	109 527	119 229
Dot° Amortissements financiers	77 537	83 235	88 064
Plus-values de cession	111	484	504
Résultat avant impôt	6 143	8 045	7 231
Résultat net après impôt	4 339	5 809	5 258

#### 4 FACTEURS DE RISQUE

*Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent prospectus, y compris les risques décrits dans le présent Chapitre, avant de se décider à acquérir ou à souscrire des actions de la Société. Les risques présentés dans le présent Chapitre sont ceux que la Société considère, à la date de visa du présent prospectus, comme étant susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement. La Société ne peut exclure, toutefois, que d'autres risques puissent se matérialiser à l'avenir et avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.*

##### **Risques liés à l'activité de la Société**

SOGEBAIL est une filiale du groupe Société Générale spécialisée dans le crédit-bail immobilier.

Les opérations de crédit-bail immobilier sont apportées à SOGEBAIL, par le réseau Société Générale. SOGEBAIL assure le financement des immeubles loués en crédit-bail, d'une part, au moyen de ses fonds propres alimentés pour ce faire par des augmentations de capital régulières et, d'autre part, par des emprunts consentis par Société Générale.

Les principaux risques engendrés par l'activité de SOGEBAIL sont les suivants, classés par ordre d'importance :

- le risque de crédit : risque de perte dû à l'incapacité des clients à faire face à leurs obligations financières,
- le risque structurel : risque de perte dû au refinancement des contrats,
- les risques opérationnels : risque de perte résultant de l'inadaptation ou de la défaillance de procédures, personnes, systèmes d'informations internes ou d'événements extérieurs. Ces risques incluent notamment les risques liés au

système d'information, les risques juridiques, les risques fiscaux, les différents risques à couvrir par des assurances.

SOGEBAIL intervient en France et ne finance que des contrats de crédit-bail en euros. Son refinancement est en euros et elle n'a pas recours à des opérations de marché. SOGEBAIL n'a donc pas de risque de change, ni de risque de marché.

### **1/ Le risque de crédit :**

En vertu d'une convention de garantie entre SOGEBAIL et Société Générale, cette dernière s'est engagée à garantir la bonne fin de tous les contrats de crédit-bail immobilier conclus par SOGEBAIL.

Cet engagement fait que Société Générale se substitue pour le paiement des loyers à tout locataire défaillant. En outre, Société Générale couvre les pertes éventuelles générées par le dénouement des dossiers contentieux. En contrepartie, SOGEBAIL verse une commission de garantie à Société Générale.

Ainsi les créances douteuses et les provisions pour créances douteuses figurant dans les comptes de SOGEBAIL n'ont donc aucun impact sur le résultat de SOGEBAIL, puisque celles-ci sont, en vertu d'une convention de garantie, couvertes par Société Générale.

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

1/ La ventilation de l'encours des immobilisations en location se présente ainsi au 30 juin 2010.

#### **• Ventilation par principaux secteurs économiques (Code NAF)**

Commerce détail de meubles	5,14%
Hotels et hébergement similaire	4,53%
Commerce détail d'habillement en magasin spécialisé	3,47%
Location de terrains et d'autres biens immobiliers	3,47%
Edition de chaînes généralistes	3,14%
Activités des sièges sociaux	2,90%
Autres commerces de détail spécialisés divers	2,80%
Activités des sociétés holding	2,62%
Activités hospitalières	2,29%
Entreposage et stockage non frigorifique	2,27%
Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée	2,11%
Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	2,00%
Affrètement et organisation des transports	1,46%
Assurance relevant du code de la mutualité	1,46%
Transports routiers de fret interurbains	1,45%
Transports routiers de fret de proximité	1,31%
Commerce gros interentreprises de fournitures et équipements indu	1,30%
Autre imprimerie (labeur)	1,00%
Messagerie, fret express	0,98%
Conseil en systèmes et logiciels informatiques	0,95%
Commerce gros interentreprises de parfumerie et de produits de beauté	0,93%
Autre transformation et conservation de légumes	0,89%
Hypermarchés	0,89%
Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion	0,89%
Supermarchés	0,85%

- **Ventilation géographique**

Les contrats sont conclus en totalité en France métropolitaine et dans les DOM. SOGEBAIL n'intervient pas à l'étranger.

- **Ventilation par grandes catégories de contreparties**

SOGEBAIL ne finance que des entreprises.

Les encours des immobilisations en location au 30 juin 2010 se répartissent ainsi :

Grandes Entreprises	:	24,7% du total des encours.
Autres Entreprises	:	75,3% du total des encours.

2/ Les créances douteuses au 30 juin 2010 s'élèvent, en montant brut, à 29 735 613,02 euros, toutes taxes comprises. Hors taxe sur la valeur ajoutée, le montant de ces créances douteuses est de 27 068 407,16 euros. Elles sont rattachées à des contrats conclus :

avec des Grandes Entreprises :	6 831 731,58 euros (25.2%)
avec d'Autres Entreprises:	20 236 675,58 euros (74,8%)

Le taux des créances douteuses se présentent ainsi (rapport entre le montant hors taxe des créances douteuses et les encours de chaque catégorie d'entreprises) :

Secteur des "Grandes Entreprises"	:	2,3%
Secteur "Autres Entreprises"	:	2,2%

La répartition de ces créances douteuses par principaux secteurs économiques d'activité (supérieurs ou égaux à 1% du total des créances douteuses) – Code NAF - est la suivante :

Fabrication de jeux et jouets	21,79%
Commerce d'alimentation generale	15,55%
Fabrication Métaux, Matières plastiques	10,94%
Hotels et hebergement similaire	9,69%
Commerce de gros	8,53%
Transformation alimentaire	5,38%
Construction de bateaux de plaisance	5,14%
Ingénierie, Recherche et Développement	3,45%
Commerce detail de quincaillerie, peintures et verres en grandes	3,20%
Reparation de meubles et d'equipements du foyer	2,27%
Textile	1,89%
Blanchisserie-teinturerie de detail	1,85%
Com.gros d'appareils electromenagers & radio tele.	1,65%
Fabrication machines, moteurs, équipements	1,42%
Location de terrains et d'autres biens immobiliers	1,36%
Travaux montages et installations électriques	1,20%

Le montant des provisions pour créances douteuses de 27 068 407,16 euros représente un taux de provisionnement des créances douteuses de 100% du montant hors taxe. Compte tenu du taux de provisionnement de 100% du montant hors TVA des créances douteuses, la répartition de ces provisions par secteurs économiques d'activité est la

même que celle des créances auxquelles elle se rapporte.

Il est important de souligner que ces provisions n'ont pas d'impact sur le résultat de SOGEBAIL car elles sont couvertes par la convention de garantie passée avec Société Générale.

#### Précisions concernant la prise de risques et le suivi des risques des opérations de crédit-bail immobilier de SOGEBAIL

SOGEBAIL est une filiale du groupe Société Générale spécialisée dans le crédit-bail immobilier. Elle est complètement intégrée à ce Groupe.

Les opérations de crédit-bail immobilier montées puis gérées par SOGEBAIL, sont apportées en totalité par le réseau de Société Générale, à SOGEBAIL.

SOGEBAIL fait part à Société Générale de son avis technique et immobilier sur les dossiers qui lui sont proposés. Compte tenu de cet avis technique, il appartient alors à Société Générale d'accepter ce dossier, étant entendu que, de par la convention de garantie signée entre Société Générale et SOGEBAIL, c'est Société Générale qui garantit intégralement les opérations de crédit-bail mises en place par SOGEBAIL. Pour ce faire, Société Générale notifie à SOGEBAIL, son accord de prise de risque sur chaque dossier, puis rentre dans sa base risque, l'autorisation de crédit (montant et durée) au nom de son client, locataire en crédit-bail de SOGEBAIL.

Sous l'angle du risque, Société Générale adopte pour l'acceptation des dossiers de crédit-bail immobilier de SOGEBAIL, les mêmes procédures de sélection et de contrôle en vigueur au sein de Société Générale.

Chaque dossier de crédit-bail de SOGEBAIL, accepté par Société Générale, fait d'ailleurs l'objet d'une commission de garantie versée par SOGEBAIL à Société Générale.

En contrepartie de cette commission de garantie et en application de la convention de garantie, SOGEBAIL est exonérée de tout risque de perte.

Les engagements de SOGEBAIL sont intégrés au "poste risque" de Société Générale qui est un système de centralisation de l'ensemble des engagements d'une contrepartie dans le groupe Société Générale.

La gestion des risques de contreparties de SOGEBAIL, qui sont des clients de Société Générale, est donc analysée globalement par Société Générale, au même titre que ses autres concours directs et selon ses propres outils de reporting.

#### **2/ Le risque structurel :**

Le suivi des risques de refinancement de l'ensemble des filiales de Société Générale est régi par une Directive interne de Société Générale.

Le suivi des opérations de refinancement et l'examen des situations en matière de risque de taux et de liquidité font l'objet d'états trimestriels adressés aux directions spécialisées de Société Générale.

SOGEBAIL bénéficie d'une convention de refinancement spécifique de Société Générale, aux termes de laquelle cette dernière s'engage à procurer à SOGEBAIL les

fonds d'emprunts qui lui sont nécessaires pour financer ses opérations au delà des fonds propres qui lui sont apportés par des augmentations de capital régulières, à des conditions qui garantissent la rémunération du capital aux différents taux de dividende statutaire de SOGEBAIL.

Une avance à long terme, parfaitement adossée à la structure d'amortissement de chaque opération de crédit-bail, est mise en place par Société Générale lors de la mise en force du crédit-bail. Ces avances sont faites à taux variable pour les opérations à taux variable et à taux fixe pour les contrats à taux fixe.

De par cette convention spécifique, SOGEBAIL se trouve donc parfaitement couverte et n'a donc aucun risque de taux, ni de liquidité.

### **3/ Les risques opérationnels :**

#### **○ *Risques liés au système d'information***

Le mauvais fonctionnement du système d'information et des matériels informatiques nuirait à l'activité de SOGEBAIL

Pour limiter ces risques, SOGEBAIL utilise les services et l'infrastructure des équipes informatiques de Société Générale.

Celles-ci sont organisées en différents services qui assurent la maintenance et l'évolution des différents aspects informatiques : études, machines, postes de travail.

- Organisation particulière de la fonction informatique chez SOGEBAIL :

Pour gérer ses activités, SOGEBAIL a recours à des progiciels reconnus du marché sur ce secteur. SOGEBAIL consacre chaque année un budget de plusieurs centaines de jours/hommes informatiques à la maintenance corrective et aux évolutions de son outil informatique, en mutualisation éventuelle avec d'autres sociétés du groupe Société Générale.

- Sécurité et procédures de secours :

L'accès au système d'information est contrôlé par un identifiant individuel et un mot de passe. Il existe plusieurs profils d'utilisateurs avec des habilitations différentes. La sauvegarde des données et des exécutables est faite régulièrement sur différents serveurs, à fréquences quotidiennes, hebdomadaires et mensuelles.

Ces sauvegardes sont conservées pendant les délais légaux, sur un site dédié.

#### **○ *Risques juridiques***

De par son activité de crédit-bail immobilier, SOGEBAIL est propriétaire des immeubles qu'elle loue en crédit-bail aux entreprises. Il est donc important pour que les opérations soient parfaitement sécurisées de veiller à respecter les différentes réglementations en vigueur.

Ainsi, SOGEBAIL a un service spécialisé qui est chargé du montage des opérations et veille notamment à la régularité juridique des dossiers. Ce service procède à toutes les vérifications préalables à la rédaction des actes en analysant la structure juridique du client, la capacité des personnes contractantes, le montage de l'opération, les garanties éventuelles.

La rédaction des actes sous seing privé ou sous la forme authentique, ainsi que des

garanties éventuelles reçues, s'opèrent suivant des modèles types validés par le service juridique de Société Générale et nos notaires (Etude THIBIERGE et Etude THESSIEUX à Paris).

L'intégration de clauses spécifiques dans les contrats types ou la passation d'actes complexes se fait avec l'assistance du Service Juridique de Société Générale.

Les originaux des actes et des garanties sont gardés dans un coffre.

○ **Risques fiscaux**

L'environnement fiscal du crédit-bail immobilier est complexe, tant en ce qui concerne la fiscalité propre à ce mode de financement qu'en ce qui concerne la fiscalité immobilière (TVA immobilière, droits d'enregistrements, ...).

Les services de SOGEBAIL appuyés par la Direction des Affaires Fiscales de Société Générale, veillent constamment à ce que le régime fiscal approprié soit appliqué aux financements dont SOGEBAIL a la charge.

En effet, SOGEBAIL gère fiscalement des opérations de crédit-bail immobilier qui ne sont pas soumises au même régime fiscal au regard de l'impôt sur les sociétés. Les contrats conclus avant le 1er janvier 1996 bénéficient d'un régime fiscal dérogatoire (régime SICOMI) par rapport à ceux conclus depuis cette date, nécessitant de ce fait, le respect de conditions strictes.

Par ailleurs, consciente des enjeux fiscaux nouveaux, SOGEBAIL a mis tout en œuvre en collaboration avec la Direction des Affaires Fiscales de Société Générale pour appliquer rigoureusement la réforme de la TVA immobilière instaurée depuis mars 2010.

○ **Risques couverts par des assurances**

Les immeubles loués en crédit-bail doivent être assurés contre les dommages par les locataires. Néanmoins, pour pallier toute carence en cas de sinistre, SOGEBAIL a souscrit une assurance dommages "umbrella" qui couvre tous les immeubles dont elle est propriétaire.

SOGEBAIL bénéficie également, dans le cadre de contrats négociés par Société Générale, des assurances suivantes :

- assurance responsabilité civile professionnelle,
- assurance responsabilité des mandataires sociaux,
- assurances pertes d'exploitation consécutives à un dommage matériel,
- vol de valeurs dans les locaux,
- fraude par préposé ou tiers à l'égard des valeurs sous la responsabilité de la Société.

**4/ Risques propres à SOGEBAIL :**

Il n'existe pas de risque propre à SOGEBAIL autres que ceux décrits dans le chapitre 4.

**5/ Autres risques :**

Risques liés au ralentissement de l'économie sur l'activité de SOGEBAIL :

Le ralentissement économique actuel peut entraîner une baisse des investissements immobiliers financés par crédit-bail immobilier et, par conséquent, également une baisse

d'activité de SOGEBAIL.

Cette situation se traduirait par un montant moins important d'engagements nouveaux, c'est à dire de nouveaux immeubles à financer en crédit-bail immobilier. Cette diminution des engagements nouveaux par rapport aux années précédentes aurait pour conséquence, pour SOGEBAIL, d'émettre en 2011 une augmentation de capital moins importante que la présente augmentation « BO », puisque le montant de l'augmentation de capital est déterminée en fonction des dossiers nouveaux à financer.

Par contre, il est important de souligner que cette baisse d'activité éventuelle de SOGEBAIL n'aurait aucun impact sur les revenus des actionnaires des catégories d'actions déjà émises, y compris ceux de la catégorie BO, puisque ces revenus sont assurés par le rendement des contrats de crédit-bail immobilier qui sont déjà affectés à chaque catégorie d'actions. Ainsi ce sont 95 opérations de crédit-bail qui sont d'ores et déjà affectées à la catégorie BO.

*En complément de ces facteurs de risque propres à l'émetteur et à son secteur d'activité les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risques de marché pouvant influencer sensiblement sur les valeurs mobilières offertes décrits au chapitre 26 du présent prospectus.*

## **5 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE**

### **5.1 Histoire et évolution de la Société**

#### **5.1.1 Dénomination sociale et nom commercial de la Société**

La dénomination sociale de la Société est « Société Générale pour le Développement des Opérations de Crédit-bail Immobilier "SOGEBAIL" ».

#### **5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société**

SOGEBAIL est enregistré auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 675 077.

#### **5.1.3 Date de constitution et durée**

La Société a été constituée le 15 mai 1968 pour une durée de 99 ans expirant le 14/05/2067.

#### **5.1.4 Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités**

Le siège social de la Société est sis 29, boulevard Haussmann – 75009 Paris.

Son principal lieu d'activité est situé Immeuble Les Miroirs – La défense 3 – 92978 Paris La défense Cedex. Le numéro de téléphone est : 01 42 14 57 75.

SOGEBAIL est une société anonyme de droit français soumise à la loi du 24 janvier 1984.

#### **5.1.5 Événements importants dans le développement des activités de la Société**

Le ralentissement économique actuel peut entraîner une baisse d'activité. Comme précisé au paragraphe 4.5, cette baisse d'activité se traduirait par des augmentations de capital moins importantes, mais n'aurait pas d'impact sur les revenus des actionnaires

des catégories d'actions déjà émises.

## **5.2 Investissements**

### **5.2.1 Principaux investissements réalisés**

SOGEBAIL n'a fait aucun investissement pour son exploitation. De par son activité de crédit-bail immobilier, SOGEBAIL achète ou fait construire des immeubles à la demande des entreprises qui en seront locataires en crédit-bail.

Ces immeubles destinés à la location en crédit-bail ne sont donc pas destinés à l'exploitation de SOGEBAIL.

### **5.2.2 Investissements en cours**

SOGEBAIL n'a pas d'investissements d'exploitation en cours ou à venir.

### **5.2.3 Investissements à venir**

La Société n'a pas d'investissements d'exploitation en projet pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes.

## **6 APERÇU DES ACTIVITÉS**

### **6.1 Principales activités**

#### **6.1.1 Opérations effectuées par SOGEBAIL et ses principales activités**

SOGEBAIL, Société Anonyme, est un établissement de crédit agréé en qualité de société financière, constituée en application de l'ordonnance n° 67-837 du 28.09.1967 relative aux Sociétés Immobilières pour le Commerce et l'Industrie. Sous réserve des dispositions législatives et réglementaires relatives aux établissements de crédit, notamment les articles du Code Monétaire et Financier qui leur sont applicables, elle est régie par la législation commerciale, notamment par les articles 210-1 et suivants du Code de Commerce, ainsi que par ses statuts. Elle appartient au groupe Société Générale.

La Société a pour objet de financer des opérations en crédit-bail immobilier portant sur des immeubles à usage professionnel.

A ce titre, SOGEBAIL finance la construction d'immeubles ou achète des immeubles déjà construits, à la demande de futurs locataires exploitants (crédits-preneurs). Elle loue ces immeubles pour une durée comprise généralement entre 7 et 20 ans.

Les opérations de crédit-bail sont des opérations par lesquelles la Société donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte. Ces opérations permettent au locataire de devenir propriétaire des biens loués au plus tard à l'expiration du bail, moyennant le versement d'un prix résiduel qui tient compte du paiement des loyers. Dans la quasi totalité des cas, le locataire rachète l'immeuble à la fin de son contrat de crédit-bail car le prix résiduel de l'immeuble est en règle générale de 1 euro, compte tenu des loyers payés par le locataire. Le montant du prix de vente incite donc fortement le locataire à acheter son immeuble. Dans l'hypothèse où le locataire ne souhaite pas acheter l'immeuble, ni même proroger son contrat de crédit-bail, SOGEBAIL peut alors vendre l'immeuble à un tiers au prix du

marché. Jusqu'à présent, tous les locataires ont racheté l'immeuble à la fin de leur contrat de crédit-bail.

Les opérations de crédit-bail immobilier sont apportées à SOGEBAIL par les agences du réseau Société Générale.

SOGEBAIL assure le financement de ces immeubles loués en crédit-bail, d'une part, au moyen de ses fonds propres alimentés pour ce faire par des augmentations de capital régulières et, d'autre part, par des emprunts consentis par Société Générale.

**6.1.2 Nouveaux produits et/ou services importants lancés sur le marché et, dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a fait l'objet de publicité, indiquer l'état de ce développement.**

Sans objet.

**6.2 Principaux marchés**

SOGEBAIL intervient sur le marché du crédit-bail immobilier qui est sa seule activité. Elle n'opère qu'en France.

**6.3 Influence d'événements exceptionnels**

Sans objet.

**6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.**

SOGEBAIL n'est dépendante à l'égard d'aucun brevet ou licence et d'aucun contrat d'approvisionnement industriel, commercial et financier.

**6.5 Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.**

Non applicable.

**7 ORGANIGRAMME**

SOGEBAIL est une filiale à 52,02% du groupe Société Générale. Elle ne détient aucune filiale. Les détails concernant les entités juridiques du groupe Société Générale qui sont actionnaires de SOGEBAIL figurent au paragraphe 18.2 « Droits de vote des principaux actionnaires ».

SOGEBAIL est une filiale de crédit-bail immobilier qui travaille en totale synergie avec Société Générale. Société Générale propose à sa clientèle d'entreprises de faire financer leurs immeubles en crédit-bail immobilier par sa filiale SOGEBAIL. SOGEBAIL pour sa part, ne consent des financements qu'à des clients de Société Générale. Société Générale assure à SOGEBAIL le refinancement de ses opérations au delà des fonds propres et lui garantit les engagements de ses locataires.

Les principaux flux financiers au 31 décembre 2009 et la nature de ces flux entre Société Générale et SOGEBAIL figurent dans le rapport spécial des commissaires aux comptes

sur les conventions réglementées reproduit au paragraphe 20.2.

## **8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS**

Hormis les immeubles loués en crédit-bail à des entreprises, SOGEBAIL n'est propriétaire d'aucun immeuble destiné à son exploitation propre.

## **9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RESULTAT**

### **9.1 Situation financière**

- Au 31 décembre 2009 :

Le total du bilan, avec 1 361 millions d'euros, est assez proche de celui du 31/12/2008 (1 362 millions d'euros). Le montant total des immobilisations, à 1 242 millions d'euros, a baissé de 2% par rapport au 31/12/2008 (1 267 millions d'euros). Cette légère baisse des encours est due notamment à la baisse de la production en 2009 (174M€ en 2009, contre 209M€ en 2008) liée à un contexte économique difficile.

Les emprunts qui assurent le financement des immobilisations pour la part non couverte par les fonds propres, sont consentis par Société Générale. Ils s'élevaient à 1 075 millions d'euros au 31 décembre 2009. Les fonds propres atteignaient pour leur part 191 millions d'euros après l'augmentation de capital « BN » qui a eu lieu en décembre 2009 pour 20,4 millions d'euros. Ces fonds propres représentaient 15% des immobilisations au 31 décembre 2009.

La situation financière de SOGEBAIL n'a donc pas connu de changements importants au cours de l'exercice 2009.

- Au 30 juin 2010 :

Le total du bilan, avec 1 377 millions d'euros, est en légère augmentation (+ 3,5 %) par rapport au 30/06/2009 (1 330 millions d'euros). Le montant des immobilisations s'élevait à 1 265 millions d'euros contre 1 231 millions d'euros au 30/06/2009 (+2,8%).

Les emprunts consentis par Société Générale représentaient 1 108 millions d'euros au 30/06/2010 (1 062 millions d'euros au 30/06/2009). Les fonds propres ressortaient à 164 millions d'euros contre 171 millions d'euros au 30/06/2009.

Au total, la situation financière n'a donc pas connu de changements importants sur la période considérée.

### **9.2 Résultat d'exploitation**

#### **9.2.1 Exercice 2009**

Parmi les produits sur les opérations de crédit-bail d'un total de 268,98 millions d'euros, il faut détacher les rubriques suivantes :

- les loyers et les pré-loyers, à 204,11 millions d'euros sont en baisse de 12% par rapport à 2008 (231,85 millions d'euros), résultant de la diminution des amortissements financiers compris dans les loyers (162 millions d'euros vs 173 millions d'euros, soit -6%) et de la baisse des taux sur les loyers calculés sur la base

d'un taux variable.

- les recettes d'indexation (loyers indexés) à 7,53 millions d'euros, sont en forte augmentation (26%) liée à celle de l'indice INSEE du coût de la construction,
- les résultats sur cessions d'immobilisations : la vente des immeubles réalisée au cours de l'exercice a permis de dégager 1,66 millions d'euros de plus-values liées à l'indexation du prix de vente. Elles ont été distribuées aux actionnaires des catégories d'actions ayant financé ces immeubles, après paiement de l'impôt sur les sociétés.

Parmi les charges sur opérations de crédit-bail, il faut distinguer les amortissements financiers et les provisions pour amortissements financiers complémentaires. Ils sont inscrits dans les loyers facturés aux locataires. A 162,37 millions d'euros, ils s'élèvent à 80% des loyers et atteignent près de 14% du total des immobilisations.

Les commissions de garantie représentent :

- les commissions versées aux agences de Société Générale, Société Générale garantissant la bonne fin des opérations de crédit-bail pour 6,52 millions d'euros,
- la commission versée à Génébanque au titre de la garantie de bonne fin de souscription de l'augmentation de capital de SOGEBAIL ; elle est de 0,3 millions d'euros et elle concerne l'augmentation de capital « BN » de décembre 2009,
- la commission versée à OSEO GARANTIE qui couvre certaines opérations de crédit-bail immobilier pour 0,12 millions d'euros.

Le Produit Net Bancaire atteint 23,6 millions d'euros, contre 21,7 millions d'euros en 2008.

Les charges générales d'exploitation s'élèvent à 7,42 millions d'euros. Parmi ces charges figure principalement la commission de gestion versée à SOCOGEFI qui assure la gestion de SOGEBAIL (6,71 millions d'euros).

Le résultat brut d'exploitation s'élève à 16,16 millions d'euros, en augmentation de 14,8% par rapport à 2008 (14,07 millions d'euros).

Il n'y a pas de coût du risque compte tenu de la convention de garantie de Société Générale .

Le résultat courant avant impôt est donc identique au résultat brut d'exploitation.

SOGEBAIL doit payer l'impôt sur les sociétés sur les bénéfices tirés des opérations de crédit-bail signées depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 1996. Cet impôt est de 4,64 millions d'euros pour l'exercice au 31 décembre 2009.

Net d'impôt sur les sociétés, le résultat s'élève à 11 551 138,87 euros.

### **1<sup>er</sup> semestre 2010**

L'ensemble des produits sur les opérations de crédit-bail s'élève à 112 millions d'euros pour le 1<sup>er</sup> semestre 2010.

Parmi ces produits, il faut détacher les rubriques suivantes :

- les loyers et pré-loyers sont, à 97,3 millions d'euros, en baisse de 8% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009, liée à celle des taux courts sur la période considérée,
- les recettes d'indexation diminuent de 3,9 millions d'euros à 2,7 millions d'euros
- les résultats sur cessions d'immobilisations : la vente des immeubles réalisées au cours du semestre a permis de dégager 0,1 millions d'euros de plus-values.

Après :

- 87 millions d'euros de charges sur les opérations de crédit-bail, dont 77,5 millions d'euros d'amortissements financiers,
- 12,2 millions d'euros de frais financiers, en baisse de 27% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009 sous l'effet de la forte baisse des taux,
- 3,2 millions d'euros de commissions de garantie versées à Société Générale en vertu de la convention de garantie,

Le Produit Net Bancaire s'élève à 10 millions d'euros en baisse de 13,9% par rapport à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2009 (11,5 millions d'euros).

Après 3,8 millions d'euros de charges générales d'exploitation, le RBE atteint 6,1 millions d'euros, égal au résultat courant avant l'impôt, car SOGEBAIL ne supporte pas de coût du risque en vertu de la convention de garantie qui existe avec Société Générale.

Après l'impôt de 1,8 millions d'euros (vs 2,3 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2009), le bénéfice net ressort à 4,34 millions d'euros contre 5,81 millions d'euros (-25%).

**9.2.2. Lorsque les états financiers font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.**

Néant.

**9.2.3. Mentionner toute stratégie ou tout facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.**

Néant.

## **10 TRÉSORERIE ET CAPITAUX**

### **10.1 Présentation générale**

Aux termes d'une convention passée entre SOGEBAIL et Société Générale, cette dernière s'engage à procurer à SOGEBAIL les fonds d'emprunt à court et à long terme qui lui sont nécessaires pour financer les opérations de crédit-bail immobilier.

Le financement de l'ensemble des immeubles destinés à la location en crédit-bail est

assuré comme suit :

- d'une part par les fonds propres : une augmentation de capital est ainsi programmée chaque année pour financer partiellement les nouveaux immeubles loués en crédit-bail.
- d'autre part, pour le complément, par le recours à des emprunts de Société Générale, conformément à la convention de financement évoqué précédemment.

## 10.2 Comparaison des flux de trésorerie et financement au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2008 :

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
<b>Flux d'exploitation</b>	14 742	13 746
<b>Flux d'investissements</b>		-
<b>Flux de financement</b>	(34 670)	(6 635)
<b>Variation de la trésorerie</b>	(19 928)	7 111

L'évolution des flux d'exploitation et des flux de financement s'explique par des décaissements plus importants en 2009 qu'en 2008, en raison de l'augmentation de la production de SOGEBAIL en 2009 (engagements nouveaux de l'année +20% par rapport à l'exercice antérieur).

Le tableau simplifié de financement au 31 décembre 2009 se présente ainsi :

En milliers d'euros	EMPLOIS	RESSOURCES
<b>Immobilisations en crédit-bail</b>	1 241 872	-
<b>Créances clientèle</b>	8 744	-
<b>Fonds propres</b>	-	191 106
<b>Subventions</b>	-	20 316
<b>Opérations avec la clientèle</b>	-	28 622
<b>Emprunts Société Générale</b>	-	1 010 572
<b>TOTAL</b>	1 250 616	1 250 616

## 10.3 Conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur

Il existe une convention réglementée entre SOGEBAIL et Société Générale, par laquelle cette dernière procure à SOGEBAIL les emprunts nécessaires pour financer les opérations de crédit-bail immobilier.

Les emprunts à long terme sont mis en place à la date de prise d'effet de chaque opération de crédit-bail immobilier, pour la durée du crédit-bail. La date de prise d'effet du crédit-bail est déterminée comme suit :

- S'il s'agit d'un immeuble déjà construit, la date de prise d'effet correspond à la date de l'achat de l'immeuble
- S'il s'agit d'un immeuble à construire, la date de prise d'effet est la date d'achèvement de l'immeuble.

Les taux fixes des emprunts sont des taux de marché, c'est à dire basés sur les taux de swaps correspondant à la durée et à l'amortissement du crédit-bail (majorés d'une marge).

Pour chaque durée, il est calculé un taux fixe par mois correspondant à la moyenne mensuelle des taux journaliers de ce mois. Les emprunts finançant les opérations mises en place dans un mois déterminé voient s'appliquer le taux calculé pour ce mois là.

Pour les taux variables, les emprunts finançant des opérations de crédit-bail dont les loyers sont facturés au locataire sur la base de l'euribor 3 mois par exemple, sont mises en place sur la base également de l'euribor 3 mois, majorés d'une marge.

Au 30 juin 2010, les emprunts à terme consentis par Société Générale, sont de 1 025 millions d'euros contre 975 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Pour le financement des immobilisations en cours (immeubles en constructions), SOGEBAIL bénéficie d'avances à court terme de Société Générale.

#### 10.4 Comparaison des flux de trésorerie et financement au 30 juin 2010 et au 30 juin 2009

En milliers d'euros	30/06/2010	30/06/2009
<b>Flux d'exploitation</b>	(31 065)	37 744
<b>Flux d'investissements</b>		-
<b>Flux de financement</b>	49 135	495
<b>Variation de la trésorerie</b>	18 070	38 240

L'évolution des flux d'exploitation et des flux de financement s'explique, comme au 31 décembre 2009, par des décaissements plus importants compte tenu de l'accroissement de la production en 2009 et au 1<sup>er</sup> semestre 2010 de SOGEBAIL (production = engagements nouveaux de l'année).

Le tableau simplifié de financement au 30 juin 2010 se présente ainsi :

En milliers d'euros	EMPLOIS	RESSOURCES
<b>Immobilisations en crédit-bail</b>	1 265 158	-
<b>Créances clientèle</b>	8 929	-
<b>Fonds propres</b>	-	163 845
<b>Subventions</b>	-	19 023
<b>Opérations avec la clientèle</b>	-	39 093
<b>Emprunts Société Générale</b>	-	1 052 126
<b>TOTAL</b>	1 274 087	1 274 087

#### 10.5 Sources de financement attendues pour les investissements futurs

La Société n'a pas actuellement de projets d'investissements pour sa propre exploitation.

### 11 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Néant.

### 12 INFORMATION SUR LES TENDANCES

## **12.1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice**

En matière d'investissements immobiliers professionnels, il faut noter pour le premier semestre 2010, par rapport au 1er semestre 2009, une forte baisse de 31%, en termes de surfaces, des permis de construire délivrés, hors entrepôts.

Dans ce contexte, l'activité de SOGEBAIL a enregistré une production cumulée au 30 septembre 2010 de 141,87 millions d'euros en 78 dossiers, contre 132,83 millions d'euros en 71 dossiers pour les neuf premiers mois de l'année dernière. Le dossier unitaire moyen est de 1,8 millions d'euros.

Les engagements nouveaux répartis par type d'immeubles font apparaître la prépondérance des locaux industriels avec 51,69 millions d'euros, ce qui représente 36% de la production totale. Les entrepôts atteignent 44,60 millions d'euros, soit 31% de la production, alors que les surfaces commerciales représentent 14% des engagements nouveaux avec 20,11 millions d'euros.

Les autres catégories d'immeubles se présentent ainsi :

Bureaux : 19,19 millions d'euros,  
Hôtels, Cliniques, Maisons de retraite : 6,3 millions d'euros.

## **12.2 Tendances et perspectives de la Société**

La Société n'a pas connaissance de tendance ou d'événements avérés relatifs à son activité qui soient susceptibles d'influer sensiblement et de manière exceptionnelle sur son chiffre d'affaires au cours du dernier trimestre 2010. En effet le chiffre d'affaires de SOGEBAIL correspond aux loyers facturés à ses clients. Ces loyers se composent, d'une part, d'amortissements des immobilisations et, d'autre part, d'intérêts. Les encours de SOGEBAIL s'amortissent sur des durées longues liées à la durée du contrat de crédit-bail immobilier. Même si les engagements nouveaux sont en retrait, le chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> semestre 2010 (donc les loyers) sera sensiblement proche de celui du 1<sup>er</sup> semestre 2010 compte tenu de la relative inertie des encours des immobilisations liée à la durée de leurs amortissements.

## **13 PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE**

La Société n'entend pas faire de prévisions ou d'estimations de bénéfices.

## **14 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE**

### **14.1 Dirigeants et administrateurs de la Société**

#### 14.1.1 Informations générales relatives aux dirigeants et administrateurs

ADMINISTRATEURS	DATE DE 1 <sup>ère</sup> NOMINATION ET ECHEANCE DU MANDAT	FONCTION PRINCIPALE	AUTRES MANDATS AU 01/01/2010
<b>Didier ALIX</b> Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de SOGEBAIL	1998/2010	Conseiller du Président Directeur Général de Société Générale	Président du Conseil de Surveillance de Komerčni Banka Administrateur de: SGB Côte d'Ivoire, Banque Roumaine de Développement, SGB Cameroun, SGB au Sénégal, Yves Rocher, Sté de gestion St Jean de Passy, SGBT Luxembourg, SG Private Banking Suisse, Crédit du Nord, Rémy Cointreau Membre du Conseil de Surveillance de SG Marocaine de Banques Président du Conseil d'administration de la Fondation d'Entreprise SG pour la Solidarité
<b>Norbert DENTRESSANGLE</b> Administrateur de SOGEBAIL	1998/2010	Président du Groupe Norbert Dentressangle	Président de Financière de Cuzieu (SAS) Président de Financière Norbert Dentressangle (SAS) Président du Conseil de Surveillance de Norbert Dentressangle Directeur Général de Sofade (SAS) Administrateur de SEB Vice-Président, Administrateur Indépendant Référent d'Axa Président de ND Investissements (SAS) Membre du Conseil de Surveillance d'HLD Co-gérant de Versailles Richaud ND (SARL)
<b>Michel MARCHAIS</b> Administrateur de SOGEBAIL	1990/2010	Administrateur de Sociétés	Président du Conseil de Surveillance de TAT SAS Président de Farner Air Services Swiss SA Président du Conseil de Surveillance de Sabena Technics SA Administrateur de Magellan Air Ltd, Altis Ltd
GENEBANQUE représentée par <b>Emile NOEBES</b> Administrateur de SOGEBAIL	2001/2013	Secrétaire Général de la Banque de Détail en France de Société Générale	Administrateur de Sogéfimur Représentant permanent de SG Financial Services Holding, administrateur de CGL

ADMINISTRATEURS	DATE DE 1 <sup>ère</sup> NOMINATION ET ECHEANCE DU MANDAT	FONCTION PRINCIPALE	AUTRES MANDATS AU 01/01/2010
<b>Régis PELEN</b> Administrateur de SOGEBAIL	1996/2014	Administrateur de Sociétés	Président du Conseil de Surveillance de la Vie Claire, de SAS Domaine Lyon Saint Joseph Président du Conseil d'Administration de Investissement et Développement Membre du Conseil de Surveillance de SA Scientific Brain Training
<b>Christian BEHAGHEL</b> Administrateur de SOGEBAIL	2009/2012	Directeur de Clientèle Grandes Entreprises de la Banque de Détail en France de Société Générale	Administrateur de : CGA, ALD International, Odiprom, Sogeprom, Généfim, Sophia-Bail, Généfimmo Représentant permanent de Société Générale de Participations, administrateur de Sogéfimur
SOCIETE GENERALE représentée par <b>Michel DOUZOU</b> Administrateur de SOGEBAIL	1975/2015	Consultant	Président Directeur Général de Sogéfimur Représentant permanent de Société Générale, administrateur de Généfinance, CGA, Val d'Aurette Administrateur de Salvepar, Sogeprom, Favi, Afica,SNPE Gérant MDZ Conseil Président du groupe Sup de Co Montpellier
<b>Jacques ROUGIE</b> Administrateur de SOGEBAIL	1990/2014	Administrateur de Sociétés	Administrateur de : Beijing Flo Restaurant et Groupe Flo Asia
<b>Jean-Pierre DREAU</b> Administrateur de SOGEBAIL	2008/2014	Président Directeur Général de SNEF	Président Directeur Général de Sté Financière du Planier Président de Sté Financière du Steir Gérant de STC, SNEF GMBH, SNEF Algérie Membre du Conseil de Surveillance de De Dietrich Administrateur de Lyonnaise de Banque, IMSAT Président de Mapicer
<b>Serge CAILLY</b> Administrateur de SOGEBAIL	2008/2014	Adjoint au Directeur du Réseau France de Société Générale	Administrateur de ALD France Membre du Conseil de Surveillance de Génopole

Fonctions des administrateurs à tout moment des cinq dernières années :

Didier ALIX :

2010 :

Président du Conseil de Surveillance de Komerčni Banka

Administrateur de: SGB Côte d'Ivoire, Banque Roumaine de Développement, SGB Cameroun, SGB au Sénégal, Yves Rocher, Sté de gestion St Jean de Passy, SGBT Luxembourg, SG Private Banking Suisse, Crédit du Nord, Rémy Cointreau

Membre du Conseil de Surveillance de SG Marocaine de Banques

Président du Conseil d'administration de la Fondation d'Entreprise SG pour la Solidarité

2009 :

Président du Conseil de Surveillance de Komerčni Banka

Administrateur de: SGB Côte d'Ivoire, Banque Roumaine de Développement, Franfinance, National SG Bank, SGB Cameroun, SGB au Sénégal, Yves Rocher, Sté de gestion St Jean de Passy, SGBT Luxembourg, SG Private Banking Suisse

Membre du Conseil de Surveillance de SG Marocaine de Banques

Représentant permanent de Salvépar, membre du Conseil de Surveillance de Latécoère

Président du Conseil d'administration de la Fondation d'Entreprise SG pour la Solidarité

2008 :

Directeur Général Délégué de Société Générale

Président du Conseil de Surveillance de Komerčni Banka

Administrateur de : SGB Côte d'Ivoire, Banque Roumaine de Développement, Franfinance, National SG Bank SAE, SGB Cameroun, SGB Sénégal, Crédit du Nord, Yves Rocher, Sté de Gestion St Jean de Passy

Membre du Conseil de Surveillance de SG Marocaine de Banques

Représentant permanent de Salvépar, membre du Conseil de Surveillance de Latécoère

Président du CA de la Fondation d'Entreprise SG pour la Solidarité.

2007 :

Directeur Général Délégué de Société Générale

Président du Conseil de Surveillance de Komerčni Banka

Vice-Président du Conseil d'Administration de SGB Côte d'Ivoire

Administrateur de : Banque Roumaine de Développement, Franfinance, National SG Bank SAE, SGB Cameroun, SGB Sénégal, Crédit du Nord, Yves Rocher, Sté de Gestion St Jean de Passy

Membre du Conseil de Surveillance de SG Marocaine de Banques.

Représentant permanent de Salvépar, membre du Conseil de Surveillance de Latécoère.

2006 :

Directeur Général Délégué de Société Générale

Président du Conseil de Surveillance de Komerčni Banka

Vice-Président du Conseil d'Administration de SGB Côte d'Ivoire

Administrateur de : Banque Roumaine de Développement, Franfinance, National SG Bank SAE, SGB Cameroun, SGB Sénégal, SG de Banque au Liban, Yves Rocher, Sté de Gestion St Jean de Passy

Membre du Conseil de Surveillance de SG Marocaine de Banques.

Représentant permanent de Société Générale, Administrateur de Sogefinance

Représentant permanent de Salvépar, membre du Conseil de Surveillance de Latécoère.

Norbert DENTRESSANGLE :

2010

Président de Financière de Cuzieu (SAS)

Président de Financière Norbert Dentressangle (SAS)

Président du Conseil de Surveillance de Norbert Dentressangle

Directeur Général de Sofade (SAS)

Administrateur de SEB

Vice-Président, Administrateur Indépendant Référent d'Axa

Président de ND Investissements (SAS)

Membre du Conseil de Surveillance d'HLD

Co-gérant de Versailles Richaud ND (SARL)

2009 :

Président de Financière de Cuzieu (SAS)  
Président de Financière Norbert Dentressangle (SAS)  
Président du Conseil de Surveillance du Groupe Norbert Dentressangle  
Directeur Général de Sofade (SAS)  
Administrateur de SEB  
Vice-Président du Conseil de Surveillance d'Axa  
Président de ND Investissements (SAS)  
Co-gérant de Versailles Richaud ND (SARL)

2008 :

Président du Conseil d'Administration de Financière Norbert Dentressangle  
Président du Conseil de Surveillance du Groupe Norbert Dentressangle  
Directeur Général de Sofade  
Administrateur de SEB  
Vice Président du Conseil de Surveillance d'Axa  
Président de la Financière de Cuzieu et ND Investissements.

2007 :

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de Financière Norbert Dentressangle  
Président du Conseil de Surveillance du Groupe Norbert Dentressangle  
Directeur Général de Sofade  
Administrateur de SEB  
Membre du Conseil de Surveillance d'Axa  
Président de la Financière de Cuzieu et ND Investissements.

2006 :

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de Financière Norbert Dentressangle  
Président du Conseil de Surveillance du Groupe Norbert Dentressangle  
Vice-Président du Conseil de Surveillance de FINAIXAM  
Directeur Général de Sofade  
Administrateur de SEB  
Membre du Conseil de Surveillance d'Axa  
Président de la Financière de Cuzieu.

Michel MARCHAIS :

2010

Président du Conseil de Surveillance de TAT SAS  
Président de Farner Air Services Swiss SA  
Président du Conseil de Surveillance de Sabena Technics SA  
Administrateur de Magellan Air Ltd, Altis Ltd

2009 :

Président du Conseil de Surveillance de TAT SAS  
Président de Farner Air Services Swiss SA  
Président du Conseil de Surveillance de Sabena Technics SA  
Administrateur de Magellan Air Ltd, Altis Ltd

2008 :

Président du Conseil de Surveillance de TAT SAS  
Président de FARNER AIR SERVICES SWISS SA  
Président du Conseil de Surveillance de Sabena Technics SA  
Administrateur de Magellan Air LTD, Altis Ltd

2007 :

Président du Conseil de Surveillance de TAT SAS  
Président de FARNER AIR SERVICES SWISS SA  
Président du Conseil de Surveillance de Sabena Technics SA  
Administrateur de Magellan Air LTD, Altis Ltd

2006 :  
Président du Conseil de Surveillance de TAT SAS  
Président de FARNER AIR SERVICES SWISS SA  
Président du Conseil de Surveillance de Sabena Technics SA  
Administrateur de Magellan Air LTD, Altis Ltd

Régis PELEN :

2010  
Président du Conseil de Surveillance de la Vie Claire, de SAS Domaine Lyon Saint Joseph  
Président du Conseil d'Administration de Investissement et Développement  
Membre du Conseil de Surveillance de SA Scientific Brain Training

2009 :  
Président du Conseil de Surveillance de la Vie Claire, de SAS Domaine Lyon Saint Joseph  
Président du Conseil d'Administration de Investissement et Développement  
Membre du Conseil de Surveillance de SA Scientific Brain Training

2008 :  
Président du Conseil de Surveillance de la Vie Claire  
Président du conseil d'administration de Investissement et Développement

2007 :  
Président du Conseil de Surveillance de Investissement et Développement et de la Vie Claire  
Président du Conseil d'Orientation et de Surveillance de Caisse d'épargne Rhône Alpes Lyon(jusqu'en juin 2007)

2006 :  
Président du Conseil de Surveillance de Investissement et Développement et de la Vie Claire  
Président du Conseil d'Orientation et de Surveillance de Caisse d'épargne Rhône Alpes Lyon

Jacques ROUGIE :

2010  
Administrateur de : BEIJING FLO RESTAURANT, GROUPE FLO ASIA

2009 :  
Administrateur de BEIJING FLO RESTAURANT, GROUPE FLO ASIA

2008:  
Administrateur de BEIJING FLO RESTAURANT, GROUPE FLO ASIA  
Vice- Président de ROUGIE HOLDING

2007:  
Administrateur de BEIJING FLO RESTAURANT, GROUPE FLO ASIA  
Vice- Président de ROUGIE HOLDING

2006 :  
Administrateur de BEIJING FLO RESTAURANT, GROUPE FLO ASIA

Emile NOEBES, représentant de GENEBANQUE :

2010  
Administrateur de SOGEFIMUR  
Représentant permanent de SG Financial Services Holding, administrateur de CGL

2009 :  
Administrateur de SOGEFIMUR

Représentant permanent de SG Financial Services Holding, administrateur de CGL

2008 :

Administrateur de SOGEFIMUR.

Représentant permanent de SG Financial Services Holding, administrateur de CGL

2007 :

Administrateur de SOGEFIMUR.

Représentant permanent de SG Financial Services Holding, administrateur de CGL

2006 :

Administrateur de SOGEFIMUR.

Représentant permanent de SG Financial Services Holding, administrateur de CGL

Michel DOUZOU, représentant de Société Générale:

2010

Président Directeur Général de SOGEFIMUR

Représentant permanent de Société Générale, administrateur de GENEFINANCE, CGA, Val d'Aurelle

Administrateur de SALVEPAR, SOGEPROM, FAVI, AFICA, SNPE

Gérant MDZ Conseil

Président du groupe Sup de Co Montpellier

2009 :

Président Directeur Général de SOGEFIMUR

Représentant permanent de Société Générale, administrateur de GENEFINANCE, CGA, Val d'Aurelle

Administrateur de SALVEPAR, SOGEPROM, FAVI, AFICA, SNPE

Gérant MDZ Conseil

Président du groupe Sup de Co Montpellier

2008 :

Président Directeur Général de SOGEFIMUR

Représentant permanent de Société Générale, administrateur de CGA, GENEFINANCE

Représentant permanent de SOGEPARTS, administrateur de SG FINANCIAL SERVICES HOLDING

Administrateur de GENEBANQUE, SALVEPAR, SOGEPROM, FAVI, AFICA, Généfim, Sophia Bail .

2007 :

Président Directeur Général de SOGEFIMUR

Représentant permanent de Société Générale, administrateur de CGA, GENEFINANCE

Représentant permanent de SOGEPARTS, administrateur de SG FINANCIAL SERVICES HOLDING

Administrateur de GENEBANQUE, SALVEPAR, SOGEPROM, FAVI, AFICA, Fondation d'Entreprise Val d'Aurelle .

2006 :

Président Directeur Général de SOGEFIMUR

Représentant permanent de Société Générale, administrateur de CGA, GENEFINANCE

Représentant permanent de SOGEPARTS, administrateur de SG FINANCIAL SERVICES HOLDING

Administrateur de GENEBANQUE, SALVEPAR, SOGEPROM, FAVI .

Serge CAILLY :

2010

Administrateur de ALD France

Membre du Conseil de Surveillance de Génopole

2009 :

Administrateur de ALD France

Membre du Conseil de Surveillance de Génopole

2008 :

Administrateur de TEMSYS et TEMPRO

2007 :  
Administrateur de TEMSYS et TEMPRO

2006 :  
Administrateur de TEMSYS et TEMPRO

Jean-Pierre DREAU :

2010  
Président Directeur Général de Sté Financière du Planier  
Président de Sté Financière du Steir  
Gérant de STC, SNEF GMBH, SNEF Algérie  
Membre du Conseil de Surveillance de De Dietrich  
Administrateur de Lyonnaise de Banque, IMSAT  
Président de Mapicer

2009 :  
Président Directeur Général de Sté Financière du Planier  
Président de Sté Financière du Steir  
Gérant de STC, SNEF GMBH, SNEF Algérie  
Membre du Conseil de Surveillance de De Dietrich  
Administrateur de Lyonnaise de Banque, IMSAT  
Président de Mapicer

2008 :  
Président du groupe SNEF, Mapicer, Sté Financière du Steir  
Président Directeur Général de Sté Financière du Planier, de SNEF  
Président et Directeur Général Délégué de Performance 2000  
Gérant de STC, SNEF Gmbh, SNEF Algérie,  
Administrateur du Serce, CIC Bonnasse Lyonnaise de Banque, Imsat  
Membre du Conseil de Surveillance de Financière de Dietrich

2007 :  
Président du groupe SNEF, Mapicer, Sté Financière du Steir  
Président Directeur Général de Sté Financière du Planier, de SNEF  
Président et Directeur Général Délégué de Performance 2000  
Gérant de STC, SNEF Gmbh, SNEF Algérie,  
Administrateur de CIC Bonnasse Lyonnaise de Banque, Imsat  
Membre du Conseil de Surveillance de Financière Jaegerthal/de Dietrich

2006 :  
Président Directeur Général du groupe SNEF, SNEF et Sté Financière du Planier  
Président et Directeur Général Délégué de Performance 2000  
Administrateur de Delta Communications et Bonnasse Lyonnaise de Banque

Christian BEGAGHEL

Christian BEHAGHEL a été coopté par le conseil d'administration de SOGEBAIL du 16/09/2009 en remplacement de Jean GOUMY, démissionnaire. Sa cooptation a été approuvée par l'assemblée générale ordinaire de SOGEBAIL du 4 Mai 2010.

Fonctions en 2010

Administrateur de : CGA, ALD International, Odiprom, Sogeprom, Généfim, Sophia-Bail, Généfimmo  
Représentant permanent de Société Générale de Participations, administrateur de Sogéfimur

2009 :  
Administrateur de : CGA, ALD International, Odiprom, Sogeprom, Généfim, Sophia-Bail  
Représentant permanent de Société Générale de Participations, administrateur de Sogéfimur

- L'ensemble de ces personnes a pour adresse professionnelle le siège social de la Société.
- L'expertise et l'expérience en matière de gestion de ces personnes résultent des différentes fonctions qu'elles ont précédemment exercées et/ou qu'elles continuent à exercer au sein d'autres sociétés ou organismes divers. Cinq administrateurs (MM. ALIX, DOUZOU, BEHAGHEL, CAILLY et NOEBES ont des fonctions chez Société Générale. L'autre moitié des administrateurs (MM. DENTRESSANGLE, DREAU, MARCHAIS, PELEN et ROUGIE n'assurent aucune fonction chez Société Générale).
- Il n'existe entre les personnes listées ci-dessus aucun lien familial.
- Aucune de ces personnes, au cours des 5 dernières années :
  - n'a fait l'objet de condamnation pour fraude ;
  - n'a été associée en sa qualité de dirigeant ou administrateur à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
  - n'a fait l'objet d'une interdiction de gérer ; ni n'a fait l'objet d'incriminations ou de sanctions publiques officielles prononcées par des autorités statutaires ou réglementaires.

#### **14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale**

Les administrateurs et dirigeants n'ont pas de conflit d'intérêts avec la Société.

### **15 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES**

#### **15.1 Rémunération des administrateurs et dirigeants**

En vertu d'une convention de gestion existant avec la Société SOCOGEFI, filiale de Société Générale, SOCOGEFI se charge d'assurer la gestion administrative et comptable de SOGEBAIL et prend donc en charge ses frais généraux. Elle est rémunérée par une commission forfaitaire.

C'est ainsi que SOGEBAIL n'a pas de personnel propre.

Le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne sont pas rémunérés par SOGEBAIL au titre de leurs mandats dans cette Société.

Le montant des jetons de présence a été de 57 125 euros au titre de l'exercice 2009, comme en 2008. Il a été versé par part égale entre chacun des administrateurs soit 5 712,50 euros par administrateur.

Les administrateurs qui n'assurent pas de fonction chez Société Générale et M. Didier ALIX, Président de SOGEBAIL, bénéficient de leurs jetons de présence.

Les administrateurs autres que le Président, qui ont des fonctions chez Société Générale ne bénéficient pas de jetons de présence, les sommes dues à ce titre étant directement versées à Société Générale.

## **15.2 Sommes provisionnées par la Société aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages au profit des administrateurs et dirigeants**

Aucune provision n'a été constituée à ce titre.

## **16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **16.1 Direction de la Société**

#### *Organisation de la direction*

La Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur Didier ALIX, Directeur Général, lequel exerce également la fonction de Président du Conseil d'Administration. Elle est également représentée par Monsieur Hervé POUGIN, Directeur Général Délégué.

#### *Mandat des administrateurs*

Les administrateurs sont au nombre de dix.

Cinq administrateurs exercent des fonctions dans le groupe Société Générale et cinq administrateurs n'exercent pas de fonctions dans le groupe Société Générale. Néanmoins, sur la base des recommandations du rapport de l'AFEP/MEDEF, les administrateurs n'exerçant pas de fonctions dans le groupe Société Générale ne sont pas qualifiés d'indépendants car ce sont des clients du groupe ou des administrateurs de la Société depuis plus de douze ans.

Les administrateurs sont élus pour une durée de six ans. Chaque administrateur doit être titulaire au minimum d'une action de la Société.

Compte tenu de la taille et de l'activité de la Société, totalement intégrée au groupe Société Générale, il n'est pas apparu nécessaire, jusqu'à présent, d'établir un règlement intérieur détaillant le fonctionnement du conseil d'administration.

Au terme des statuts, le Conseil est convoqué par tous moyens, par le Président ou à la demande du tiers des administrateurs.

Quatre réunions, au minimum, sont programmées chaque année, deux pour l'arrêté des comptes annuels et semestriels, une pour constater la réduction de capital annuelle et une pour constater la réalisation de l'augmentation de capital, annuelle également.

Au cours de l'année 2009, le Conseil s'est réuni quatre fois. Le taux de présence des membres du conseil d'administration a été de 67,5% pour les quatre conseils qui se sont tenus en 2009.

Les thèmes examinés par le Conseil d'Administration ont été les suivants :

- suivi de l'activité de SOGEBAIL et approbation des comptes de l'exercice 2008 et répartition du bénéfice,
- examen des conventions entre SOGEBAIL et ses dirigeants ou actionnaires,
- répartition des jetons de présence,
- niveau du taux de dividende statutaire,

- examen de la réduction de capital et augmentation de capital à proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires,
- examen des rapports relatifs aux conditions dans lesquelles le contrôle interne est assuré et à la mesure et surveillance des risques,
- convocation et fixation des ordres du jour des Assemblée Générales et Spéciales des actionnaires et approbation du rapport de gestion,
- constatation de la réalisation de la réduction de capital de juin 2009,
- suivi de l'activité et arrêté des comptes au 30 juin 2009,
- fixation du montant de l'augmentation de capital de décembre 2009,
- constatation de la réalisation de l'augmentation de capital de décembre 2009
- renouvellement des mandats de 3 administrateurs.

Le Conseil d'Administration a les pouvoirs pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

Il est alloué au Conseil d'Administration des jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée.

Le Conseil répartit cette rémunération dans les proportions qu'il juge convenables. Jusqu'à présent, la répartition des jetons de présence a été faite d'une manière égalitaire entre tous les administrateurs.

## **16.2 Contrats entre les administrateurs et la Société**

Néant.

## **16.3 Comités d'audit et de rémunération**

Néant.

## **16.4 Gouvernement d'entreprise**

Bien que SOGEBAIL, filiale du groupe Société Générale, offre des titres au public, elle n'est pas une société cotée. En tenant compte de son activité et des particularités qui lui sont propres, SOGEBAIL se conforme dans toute la mesure du possible au régime de gouvernement d'entreprise préconisé par le rapport AFEP/MEDEF pour les sociétés cotées. Par contre, compte tenu de la taille de la Société, de son intégration complète au groupe Société Générale, de son activité mono-produit (le crédit-bail immobilier pour les clients de Société Générale), il n'a pas été jugé nécessaire ou utile de créer notamment les comités préconisés dans le rapport AFEP/MEDEF (comité des comptes, comité des rémunérations, de sélection ou nomination).

Il faut notamment souligner que SOGEBAIL n'a pas de personnel propre et, hormis des jetons de présence, ne verse aucune rémunération aux mandataires sociaux.

## **COMMISSAIRES AUX COMPTES :**

Les comptes de SOGEBAIL sont certifiés conjointement par les sociétés ERNST & YOUNG et Autres et DELOITTE & ASSOCIES. Les comptes de SOGEBAIL sont consolidés au niveau du groupe Société Générale.

Conformément au dispositif arrêté par Société Générale pour les sociétés du Groupe, SOGEBAIL a les commissaires aux comptes qui ont été retenus par Société Générale.

Les honoraires des commissaires aux comptes sont négociés au niveau du groupe Société Générale.

### Honoraires des Commissaires aux Comptes

Exercices couverts : **2008 et 2009 (a)**

EN MILLIERS D'EUROS	ERNST & YOUNG				DELOITTE & ASSOCIES			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
<b>Audit</b>								
▪ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes, individuels et consolidés <b>(b)</b>	42,95	63,08	70%	100%	42,95	36,78	82%	100%
• Emetteur								
• Filiales intégrées globalement								
▪ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes <b>(c)</b>								
▪ Emetteur	18,00	-	30%	-	9,40	-	18%	-
▪ Filiales intégrées globalement								
<b>Sous-total</b>	60,95	63,08	100 %	100 %	52,35	36,78	100 %	100 %
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement (d)</b>								
▪ Juridique, fiscal, social								
▪ Autres (à préciser si > 10 des honoraires d'audit)								
<b>Sous-total</b>	-	-			-	-		
<b>TOTAL</b>	60,95	63,08	100 %	100 %	52,35	36,78	100 %	100 %

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.

(c) Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales :

- Par le commissaire aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du code de déontologie,
- Par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du code de déontologie.

- (d) Il s'agit des prestations hors Audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du code de déontologie, par un membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés.

## 17 SALARIÉS

### 17.1 Nombre de salariés employés par la Société

De par la convention de gestion passée avec SOCOGEFI, filiale de Société Générale, SOGEBAIL n'a pas de personnel propre.

### 17.2 Participation des salariés dans le capital de la Société et stock options

Il n'existe pas de participation, ni d'option de souscription ou d'attribution gratuite d'actions consenties chez SOGEBAIL.

## 18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 Actionnaires significatifs non représentés au Conseil d'administration

Il n'y a pas de personne détenant directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de SOGEBAIL devant être notifié en vertu de la législation en vigueur et qui ne soit pas représenté au conseil d'administration.

### 18.2 Droits de vote des principaux actionnaires

Répartition du capital et des droits de vote au 30 Septembre 2010 :

Nombre total d'actions	:	1 644 412
Nombre d'actions avec droit de vote double:	:	1 446 332
Nombre total de droits de vote (1)	:	53 422 971
Nombre d'actionnaires	:	16 000 environ

(1) Conformément à l'article 33 des statuts, chaque action donne à son titulaire autant de voix qu'il y a de tranches de 5 EUR dans la quotité de capital qu'elle représente, sous réserve du droit de vote double.

Principaux actionnaires:

GENEBANQUE*	GENEFINANCE**
52,61% du capital	0,60% du capital
52,57% des droits de vote	0,70% des droits de vote

Le groupe Société Générale est le principal actionnaire de SOGEBAIL.

\* GENEANQUE est une société anonyme au capital de 134.219.215 euros, dont le siège social est au 17, cours Valmy – 92800 PUTEAUX.

Filiale à 100 % de GENEFINANCE, elle-même détenue à 100% par Société Générale,

GENEBANQUE est un établissement de crédit agréé en qualité de banque.

Elle exerce une activité de banque pour le compte de clients extérieurs et elle assure également une partie du refinancement des sociétés du groupe SG.

GENEBANQUE détient 963 833 actions SOGEBAIL, dont 838 488 à droits de vote double.

Elle détient 28 083 407 droits de vote.

\*\* GENEFINANCE est une Société Anonyme au capital de 1.600.000.000 euros, dont le siège social est au 29, boulevard Haussmann – 75009 PARIS.

Filiale à 100 % de Société Générale, GENEFINANCE est une société holding de droit commun, mais sans statut d'établissement de crédit.

Son objet est de regrouper les participations bancaires autres que celles détenues directement par Société Générale.

GENEFINANCE détient 119 941 actions de SOGEBAIL, avec droits de vote double. Elle détient 374 176 droits de vote.

Autres actionnaires :

-Société Générale Bank Trust Luxembourg (filiale du groupe Société Générale) : 0,04% du capital et 0,05% des droits de vote.

Le reste du capital, soit 46,76 %, est très dilué et détenu par près de 16 000 actionnaires, essentiellement des particuliers.

### **18.3 Contrôle de la Société**

SOGEBAIL est une filiale du groupe Société Générale.

### **18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle**

Néant.

## **19 CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Aucune nouvelle convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice 2009 ni en 2010 à la date du présent prospectus.

L'exécution des conventions détaillées ci-après, conclues et approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice. L'assemblée générale ordinaire de SOGEBAIL du 4 Mai 2010, dans sa troisième résolution, a approuvé ces conventions antérieurement conclues et autorisées telles qu'elles ont été détaillées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes qui a été présenté aux actionnaires.

### **1) Avec SOCIETE GENERALE**

#### **Convention de garantie**

Aux termes des conventions conclues le 4 juillet 1969 et le 14 mars 1975 et des avenants en date des 14 juin 1987, 24 novembre 1988, 29 septembre 1995 et 20 novembre 2000, Société Générale s'est engagée à faire en sorte que SOGEBAIL soit en mesure de verser aux actionnaires le dividende et les recettes d'indexation, de rembourser l'intégralité des investissements et de verser le dividende complémentaire dans la limite des recettes nettes d'impôts.

Au titre de cette garantie, SOGEBAIL a versé à Société Générale, pour l'exercice 2009 6 518 867,82 euros et pour le premier semestre 2010, 3 235 868 euros. Ces commissions représentent respectivement 28% du PNB en 2009 et 32% du PNB au 1er semestre 2010.

Durant l'exercice 2009, Société Générale a versé à SOGEBAIL en exécution de sa garantie, la somme de 809 131 euros et durant le premier semestre 2010, la somme de 3 207 645 euros.

## **Convention de Financement**

Aux termes d'une convention conclue le 12 septembre 2003, Société Générale s'est engagée à procurer à SOGEBAIL les fonds d'emprunt nécessaires au financement des opérations qu'elle a agréées. Les conditions de ces financements sont calculées de façon à permettre de rémunérer le capital de SOGEBAIL aux conditions statutairement prévues pour chaque catégorie.

### **2) Avec SOCOGEFI**

Aux termes d'une convention conclue le 26/12/1968 et de ses avenants en date des 5 décembre 1969, 20 décembre 1973 et 1<sup>er</sup> juin 1987, SOCOGEFI, filiale de Société Générale, se charge d'assurer la gestion administrative et comptable et prend en charge forfaitairement l'ensemble des frais généraux.

La rémunération de la société SOCOGEFI est composée de commissions relatives aux frais initiaux engendrés par les nouveaux contrats, qui s'élèvent au maximum à 4% de la valeur en cause, et d'une commission de gestion s'élevant généralement à 3% du montant des loyers indexés pour toutes les opérations antérieures au 1<sup>er</sup> juin 1987 ou 0,60% de la valeur résiduelle financière indexée pour toutes les opérations à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1987. Pour l'exercice 2009, ces commissions se sont élevées à 6 705 618 euros et pour le 1<sup>er</sup> semestre 2010 à 3 403 392 euros.

## **20 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ**

### **20.1 Informations financières historiques**

SOGEBAIL ne dispose ni de filiale, ni de participation et n'établit donc pas de comptes consolidés.

SOGEBAIL n'est pas cotée sur un marché réglementé.

De ce fait, SOGEBAIL n'établit pas de comptes selon les normes International Financial Reporting Standards (IFRS).

Les états financiers ont été établis en respectant les postulats de continuité de l'exploitation, de la permanence des méthodes, et d'indépendance des exercices.

Les comptes annuels individuels sont conformes aux directives de la Commission Bancaire réglementant les Sociétés Financières :

Loi sur les Sociétés du 24 juillet 1966

Art.57 Loi 95-115 du 4 février 1995

Art.45 Loi 94-1193 du 29 décembre 1994

Loi 84-46 du 24 janvier 1994 dite loi bancaire

Loi 83-353 du 30 avril 1983 (principes comptables généraux) Décret du 29 novembre 1983 et Arrêté du 27 avril 1982.

Règlement CRB 91-01 et 91-05

Règlement CRC 2000-03 et 2000-06, 2002-03 et 2003-07

## 20.1.1 Comptes sociaux annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009. (en euros)

ACTIF			31-déc-2009		31-déc-2008
CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP			0,00		0,00
CREANCES SUR DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	1		103 250 023,13		77 037 154,17
* Opérations à vue		91 281 430,36		65 069 649,94	
* Opérations à terme		11 968 592,77		11 967 504,23	
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE			0,00		0,00
PARTICIPATION ET AUTRES TITRES A LONG TERME			33 420,22		33 420,22
CREDIT BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	2				
IMMOBILISATIONS EN LOCATION			1 165 308 406,64		1 208 198 802,54
* Terrains		271 993 746,23		296 608 895,34	
Moins Provisions		-72 250 747,94		-86 864 127,39	
* Construction		1 980 336 189,59		2 129 879 155,55	
Moins Amortissements et provisions		-1 019 017 012,18		-1 135 897 145,94	
* Frais d'acquisition		29 035 995,26		27 481 121,00	
- Amortissements		-24 789 764,32		-23 009 096,02	
IMMOBILISATIONS EN COURS			65 694 175,48		50 621 130,28
* Terrains		12 552 107,29		11 433 124,06	
* Constructions		52 685 633,69		38 596 910,09	
* Frais d'acquisition		456 434,50		591 096,13	
IMMOBILISATIONS TEMPORAIREMENT NON LOUEES			10 869 152,51		8 120 915,96
* Terrains		2 150 253,57		1 431 772,95	
* Construction		17 605 611,50		12 048 596,08	
* Frais d'acquisition		481 568,10		346 839,12	
- Amortissements et provisions		-9 368 280,66		-5 706 292,19	
CREANCES			11 324 467,67		13 115 629,93
* Créances	3	8 744 431,39		9 448 653,08	
* Produits à recevoir	4	2 580 036,28		3 666 976,85	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			0,00		0,00
AUTRES ACTIFS	5		3 721 489,67		4 592 084,76
* Autres débiteurs divers		1 995 286,94		3 244 460,98	
* Etat		1 726 202,73		1 347 623,78	
COMPTES DE REGULARISATION	6		377 138,06		396 744,35
<b>TOTAL ACTIF</b>			<b>1 360 578 273,38</b>		<b>1 362 115 882,21</b>
Engagements reçus :			1 200 211 638,05		1 230 059 813,53
Accords de refinancement reçus		0,00		0,00	
Garanties reçues Groupe		1 187 915 033,16		1 219 423 053,78	
Garanties reçues Hors Groupe		12 296 604,89		10 636 759,75	
PASSIF			31-déc-2009		31-déc-2008
BANQUES CENTRALES, CCP			0,00		0,00
DETTES ENVERS DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	7		1 075 213 320,86		1 069 667 318,20
* Opérations à vue		115 835 455,96		75 619 434,47	
* Opérations à terme		959 377 864,90		994 047 883,73	
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	8		28 622 333,01		28 742 766,09
* Opérations à terme		28 622 333,01		28 742 766,09	
AUTRES PASSIFS	9		30 335 541,04		31 136 175,45
* Factures travaux non réglées		6 557 430,29		9 423 480,23	
* Charges à payer, provisions et divers		23 778 110,75		21 712 695,22	
COMPTES DE REGULARISATION	10		2 970 776,08		2 768 100,32
* Produits constatés d'avance		1 748 375,37		1 621 741,13	
* Charges à payer		1 222 400,71		1 146 359,19	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	11		462 961,93		497 825,74
CAPITAL SOUSCRIT	12		183 237 170,00		186 322 670,00
PRIMES D'EMISSION	12		871 398,83		2 270 273,27
RESERVES	12		6 989 628,43		7 429 278,83
PROVISIONS REGLEMENTEES, SUBVENTIONS	14		20 315 970,30		23 060 201,28
REPORT A NOUVEAU	12		8 034,03		8 189,12
RESULTAT DE LA PERIODE	12		11 551 138,87		10 213 083,91
RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION			0,00		0,00
<b>TOTAL PASSIF</b>			<b>1 360 578 273,38</b>		<b>1 362 115 882,21</b>
Engagements donnés :			109 938 298,34		146 082 296,79
* Décaissements restant à effectuer sur engagements donnés		109 938 298,34		146 082 296,79	

RESULTAT			31-déc-2009		31-déc-2008
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>			<b>677 032,09</b>		<b>2 102 843,31</b>
	* Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit	598 625,52		2 004 213,09	
	* Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	78 406,57		98 630,22	
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>			<b>29 751 428,29</b>		<b>48 048 462,92</b>
	* Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit	29 703 060,95		47 951 959,42	
	* Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	48 367,34		96 503,50	
<b>PRODUITS SUR LES OPERATIONS DE CREDIT BAIL</b>		<b>16</b>	<b>268 976 319,07</b>		<b>289 888 028,36</b>
	* Loyers	202 963 367,68		227 795 378,84	
	* Loyers indexés	7 530 355,73		5 969 080,16	
	* Préloyers	1 147 563,68		4 015 489,74	
	* Impôts refacturés aux locataires	31 155 931,53		31 387 734,56	
	* Loyers de terrains, charges locatives et charges diverses refacturées aux locataires	5 234 351,52		4 391 404,86	
	* Divers	3 465 451,92		5 284 756,20	
	* Indemnité de résiliation	6 423 203,11		2 600 545,34	
	* Produits à recevoir sur créances douteuses > 6 mois	1 409 099,89		734 591,68	
	* Reprises de provisions diverses	2 576 967,03		2 357 270,26	
	* Recupération sur créances amorties	81 849,27		3 201,45	
	* Subventions d'investissement	4 145 065,49		4 412 580,14	
	* Résultat sur cessions d'immobilisations	1 657 236,99		876 966,23	
	* Produits sur sinistre	1 185 875,23		59 028,90	
<b>PRODUITS DE PARTICIPATION DANS LES SCI</b>					
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL</b>		<b>16</b>	<b>209 368 623,20</b>		<b>214 871 133,52</b>
	* Dotations aux amortissements	140 387 263,39		146 561 999,22	
	* Dotations aux provisions pour dépréciation	5 711 830,92		3 190 092,57	
	* Dotations aux provisions pour amortissements financiers complémentaires	21 983 335,10		26 464 934,04	
	* Dépréciations constatées sur immobilisations louées en crédit-bail	979 723,23		2 839 992,70	
	* Charges refacturables aux locataires	36 809 939,20		35 724 961,57	
	* Divers	8 428,70		22 275,68	
	* Pertes sur créances irrécouvrables	2 302 227,43		7 847,84	
	* Charges sur sinistres	1 185 875,23		59 029,90	
<b>REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE</b>			<b>1 146,93</b>		<b>1 778,74</b>
<b>COMMISSIONS (Charges)</b>		<b>17</b>	<b>6 950 733,22</b>		<b>7 324 191,76</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>			<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>			<b>1 360,00</b>		<b>1 360,00</b>
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>			<b>23 582 353,38</b>		<b>21 747 502,21</b>
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>		<b>18</b>	<b>7 422 106,32</b>		<b>7 676 727,84</b>
	* Impôts et taxes	617 088,16		1 094 453,00	
	* Travaux, fournitures et services extérieurs				
	Commissions de gestion	6 705 618,60		6 484 624,75	
	Autres charges d'exploitation	99 399,56		97 650,09	
	Pertes sur sinistres	0,00		0,00	
	* Dotation aux provisions d'exploitation	0,00		0,00	
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>			<b>16 160 247,06</b>		<b>14 070 774,37</b>
	* Coût du risque				
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>16 160 247,06</b>		<b>14 070 774,37</b>
	* Gains ou pertes sur actifs immobilisés				
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>			<b>16 160 247,06</b>		<b>14 070 774,37</b>
Résultat exceptionnel			<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Impôt Différé			<b>34 863,81</b>		<b>3 396,54</b>
Impôt sur les bénéfices		<b>19</b>	<b>4 643 972,00</b>		<b>3 861 087,00</b>
<b>RESULTAT NET</b>			<b>11 551 138,87</b>		<b>10 213 083,91</b>

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE Au cours des cinq derniers exercices

(en euros)	2005										2006									
Situation en fin d'exercice																				
Capital social	173 027 170										186 676 050									
Nombre d'actions	1 482 574										1 552 832									
Nombre d'obligations convertibles en actions	-										-									
Résultat global des opérations effectives																				
Chiffre d'affaires HT	250 741 473										245 466 333									
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	213 769 506										200 558 801									
Impôt sur les bénéfices	2 998 745										2 741 856									
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	11 358 962										9 600 276									
Montant des bénéfices distribués	10 793 181										9 119 196									
Résultat des opérations réduit à une seule action																				
Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ		
Et provisions	0	0.17	0	0	1.38	0	0.35	0	2.18	0	0	0	0	1.45	0	0	0	0.17		
	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
	0.76	82.23	16.27	0	53.74	62.67	67.34	157.37	151.01	214.76	0	33,86	13,31	0	44,05	23,45	54,41	71,88	142,72	219,29
	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH
	182.16	114.92	135.33	79.05	105.42	121.99	94.79	145.28	92.32	73.37	184,92	115,56	125,25	51,86	97,18	129,99	97,51	147,74	95,70	88,76
	BI	BJ									BI	BJ	BK							
	83.33	31.64									110,42	111,22	28,04							
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ		
	0	0.17	0	0	0.58	0	0.35	0	0.55	0	0	0	0	0.58	0	0	0	0.17		
	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
	0.72	4.21	1.82	0	12.16	6.24	3.22	8.48	12.37	15.8	0	4.04	1.89	0	4.35	3.84	2.53	4.60	9.93	17.31
	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH
	14.21	13.37	10.80	19.38	9.41	9.23	10.02	9.46	9.14	6.40	11,38	12,68	11,74	8,64	8,78	9,35	8,18	9,27	8,23	6,11
	BI	BJ									BI	BJ	BK							
	6.27	0.18									5,93	6,42	0,20							
Dividende versé	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ		
	0	0.16	0	0	0.55	0	0.33	0	0.52	0	0	0	0	0.55	0	0	0	0.16		
	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
	0.68	4.00	1.73	0	11.55	5.93	3.06	8.06	11.75	15.01	0	3,84	1,61	0	4,13	3,65	2,40	4,37	9,43	16,44
	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH
	13.50	12.70	10.26	18.41	8.94	8.77	9.52	8.99	8.68	6.08	10,81	12,05	11,15	8,21	8,34	8,88	7,77	8,81	7,82	5,80
	BI	BJ									BI	BJ	BK							
	5.96	0.17									5,58	6,10	0,19							

Personnel : (Néant). La gestion de Sogébaïl est assurée à des conditions forfaitaires par une autre filiale de Société Générale : Socogéfi.

2007										2008										2009									
187 995 160										186 322 670										183 237 170									
1 642 226										1 703 776										1 768 912									
-										-										-									
248 543 085										239 882 792										212 318 319									
211 212 132										190 287 800										184 242 676									
3 096 722										3 857 690										4 609 108									
9 973 552										10 213 084										11 551 139									
9 472 885										9 702 585										10 975 054									

	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ		AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ		AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ
	0	0	0	0	1,54	0	0	0	0		0	0	0	0	2,21	0	0	0	0		0	0	0	0	1,77	0	0	0	0
AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
0	28,03	9,40	0	34,79	20,07	49,35	17,15	67,02	208,90	0	14,02	5,07	0	27,39	10,73	3,52	15,89	28,08	106,10	0	14,67	1,45	0	9,47	10,28	0,71	5,36	25,60	39,85
AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH
191,2	118,4	113,6	53,65	90,15	130,2	104,2	153,3	100,0	90,11	165,9	123,4	113,8	55,82	91,22	122,0	98,30	144,6	104,5	93,44	95,17	124,0	69,01	51,33	89,26	133,6	94,33	143,5	110,7	90,96
BI	BJ	BK	BL							BI	BJ	BK	BL	BM						BI	BJ	BK	BL	BM	BN				
122,7	148,0	145,3	16,67							122,7	157,0	194,8	88,03	35,43						130,7	157,3	177,1	142,7	101,8	36,58				
	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ		AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ		AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ
	0	0	0	0	0,60	0	0	0	0		0	0	0	0	0,63	0	0	0	0		0	0	0	0	0,66	0	0	0	0
AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
0	4,01	0,97	0	2,88	3,62	2,03	2,44	6,88	12,11	0	3,44	0,67	0	2,06	2,45	1,19	1,59	4,43	7,41	0	3,58	0,35	0	0,99	2,32	0,59	1,81	4,03	7,61
AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH
13,07	14,13	8,77	7,94	8,28	10,46	9,74	10,45	9,19	6,80	10,19	13,68	9,72	7,36	8,53	10,47	11,64	12,79	9,72	8,56	8,09	14,54	16,52	7,31	9,03	12,11	12,60	14,26	11,22	9,06
BI	BJ	BK	BL							BI	BJ	BK	BL	BM						BI	BJ	BK	BL	BM	BN				
7,12	8,25	6,45	0,22							7,23	7,36	7,46	6,41	0,25						8,67	8,23	8,58	7,06	6,91	0,34				
	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ		AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ		AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ
	0	0	0	0	0,57	0	0	0	0		0	0	0	0	0,60	0	0	0	0		0	0	0	0	0,63	0	0	0	0
AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
0	3,81	0,92	0	2,74	3,44	1,93	2,32	6,54	11,50	0	3,27	0,64	0	1,96	2,33	1,13	1,51	4,21	7,04	0	3,40	0,33	0	0,94	2,20	0,56	1,72	3,83	7,23
AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH
12,42	13,42	8,33	7,54	7,87	9,94	9,25	9,93	8,73	6,46	9,68	13,00	9,23	6,99	8,10	9,95	11,06	12,15	9,23	8,13	7,69	13,81	15,69	6,94	8,58	11,50	11,97	13,55	10,66	8,61
BI	BJ	BK	BL							BI	BJ	BK	BL	BM						BI	BJ	BK	BL	BM	BN				
6,76	7,84	6,13	0,21							6,87	6,99	7,09	6,09	0,24						8,24	7,82	8,15	6,71	6,56	0,32				

## **ANNEXES AUX COMPTES**

### **SOGEBAIL (EXERCICE 2009)**

#### **PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION**

Les comptes de la S.A. SOGEBAIL ont été établis dans le respect du principe de prudence et conformément à la réglementation comptable applicable aux Etablissements de crédit et assimilés et entreprises d'investissement, et plus généralement, selon les principes comptables admis dans la profession bancaire française. Les documents de synthèse individuels sont établis en application des dispositions du règlement 2000-03 du CRC du 04 juillet 2000.

Selon les dispositions du règlement n°2003-07 du Comité de la réglementation comptable, 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.

Selon l'avis du CU du CNC du 4 octobre 2006, Sogebail est exclu de l'application du règlement 2002-10 du Comité de réglementation comptable, 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 2009.

L'application par SOGEBAIL des règlements CRC 2002-10 et CRC 2004-06 aux immobilisations détenues en propre serait non matérielle: aucun retraitement relatif aux ITNL (Immobilisations Temporairement Non Louées) n'est donc à comptabiliser.

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

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

Aucun évènement marquant et post-clôture sont à ajouter.

## Informations sur les postes du bilan

### ACTIF

#### NOTE 1 - CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Comptes ordinaires	86 532	61 150
Opérations en pool sur décaissements travaux	4 454	3 893
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE	12 233	11 890
Créances rattachées	25	98
Services titres	6	6
	<b>103 250</b>	<b>77 037</b>

#### Ventilation des créances selon la durée résiduelle

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Comptes ordinaires	86 532			
Opérations en pool décaissements travaux	4 454			
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE	281		11 952	
Créances rattachées	25			
Services titre				6
	91 292	0	11 952	6

#### Montant des créances sur la SOCIETE GENERALE au titre de la convention de garantie.

	2009	2008
Factures à encaisser / à établir	289	20
Appels à établir sur dépréciation des créances douteuses	11 944	11 870
	12 233	11 890

#### Evolution des appels en perte et de trésorerie dus par la SOCIETE GENERALE au cours de l'exercice

Appels en début d'exercice	13
Appels effectués au cours de l'exercice	3 362
Dénouement d'opérations au cours de l'exercice	- 3 208
Appels dus à la clôture de l'exercice	167

## CREDIT- BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

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

### Note 2 - Immobilisations brutes

	<b>Immobilisations En cours</b>	<b>Immobilisations non louées</b>	<b>Immobilisations en crédit-bail</b>
Valeurs début d'exercice	50 621	13 827	2 453 969
Acquisitions et transferts	143 257	11 350	159 861
Cessions et transferts	-128 184	-4 940	- 332 464
<b>Valeurs brutes fin d'exercice</b>	<b>65 694</b>	<b>20 237</b>	<b>2 281 366</b>

### Amortissements et provisions sur immobilisations : règles et méthodes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La durée d'amortissement des immobilisations est égale à la durée du contrat du crédit-bail, et la dotation de chaque exercice est égale à la fraction du loyer qui correspond à l'amortissement du capital engagé.

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.

**Tableau de variations des amortissements et provisions sur immobilisations**

	Immobilisations non louées	Immobilisations en crédit-bail
Au début de l'exercice	5 706	1 245 770
Dotations de l'exercice et transferts	3 989	161 555
Dotations pour dépréciation d'actif de l'exercice et transferts	1 715	
Reprises de l'exercice et transferts	-1 286	-290 310
Reprise pour dépréciation d'actif de l'exercice et transferts	-756	-957
Amortissements et provisions en fin d'exercice	9 368	1 116 058

Les dotations aux amortissements et provisions ainsi que les reprises sont comptabilisées dans la rubrique « Charges sur opérations de Crédit-bail et Produits sur opérations de Crédit-bail ».

### **Note 3 - Créances**

#### *Provisions pour dépréciation des crédits à la clientèle*

Le règlement n°2002-03 conduit au déclassement en encours douteux des créances sur les collectivités locales présentant un ou plusieurs impayés depuis au moins 9 mois, 6 mois sur les créances des preneurs de contrats de crédit bail immobiliers, à la création de la catégorie des encours douteux compromis, ainsi qu'à la comptabilisation d'une décote de différentiel d'intérêt sur les créances restructurées à des conditions hors marché.

Les créances impayées font l'objet d'une provision pour dépréciation.

Provisions pour créances impayées	7 078
Provisions pour dépréciation des indemnités de résiliation	16 804

Les provisions pour dépréciation des créances sont sans incidence sur le résultat de l'exercice car couvertes par la convention de garantie signée avec la SOCIETE GENERALE.

	<b>Créances saines</b>	<b>Créances douteuses</b>		<b>Dont créances douteuses compromises</b>	
		<b>Brut</b>		<b>Brut</b>	
		<b>Provisions</b>		<b>Provisions</b>	
<b>Créances sur la clientèle :</b>					
- Particuliers :crédit immobilier					
- Autres	3 307	26 346	23 882		
<b>TOTAL</b>	<b>3 307</b>	<b>26 346</b>	<b>23 882</b>		

Ventilation des créances douteuses par durée :

	<b>&lt; 3 mois</b>	<b>De 3 mois à un an</b>	<b>De 1 an à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
Créances douteuses sur la clientèle	2 936	7 428	8 405	7 577
<b>Total</b>	<b>2 936</b>	<b>7 428</b>	<b>8 405</b>	<b>7 577</b>

Les créances mentionnées se rapportent exclusivement aux opérations de Crédit-Bail Immobilier.

Sogébaïl n'effectue pas de crédit indéterminé à la clientèle.

#### **Note 4 - Produits à recevoir liés aux opérations de crédit bail**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Loyers et préloyers	1 573	2 579
Impôts et taxes à refacturer	421	503
Divers	586	585
<b>Total</b>	<b>2 580</b>	<b>3 667</b>

#### **DETAIL DE CERTAINS POSTES DE L'ACTIF**

##### **Note 5 - Autres actifs**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Acomptes versés sur charges de copropriété	1 744	2 291
Créances clients – Quote-part partenaire	27	27
Etat impôts	1 726	1 348
Autres débiteurs divers	224	926
<b>Total</b>	<b>3 721</b>	<b>4 592</b>

Le poste « Etat- Impôts » est principalement constitué des subventions à recevoir.

##### **Note 6 – Comptes de régularisation**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Charges constatées d'avance	377	385
<b>Total</b>	<b>377</b>	<b>385</b>

## **PASSIF**

##### **Note 7 - Dettes envers les établissements de crédit**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Dettes à vue et à terme</b>	<b>1 075 213</b>	<b>1 069 667</b>
Opérations à vue	107 493	62 269
Intérêts courus sur opérations à vue et à terme	8 342	13 350
Opérations à terme	959 378	994 048

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

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Opérations à vue	107 493			
Intérêts courus à payer	8 342			
Emprunts et comptes à terme	58 669	95 851	386 361	418 497
<b>Total</b>	<b>174 504</b>	<b>95 851</b>	<b>386 361</b>	<b>418 497</b>

### **Note 8 - Opérations avec la clientèle – Comptes créditeurs**

Ce poste regroupe les avances effectuées par les clients. Elles portent sur des créances futures d'exploitation courante, mais également sur des consignations de fonds effectuées pendant la phase de construction afin d'éviter la facturation de préloyers, de dépôts en vue de la levée d'option, et de dépôts spécifiques liés à certains contrats.

	2009	2008
<b>Opérations avec la clientèle</b>	<b>28 622</b>	<b>28 743</b>
Comptes crédit preneurs	27 233	26 875
Dépôts	518	496
Avances à rembourser	871	1 372

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

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Comptes crédit preneurs	669	1 895	9 716	14 953
Dépôts	22		16	480
Avances à rembourser	90	237	483	61
<b>Total</b>	<b>781</b>	<b>2 132</b>	<b>10 215</b>	<b>15 494</b>

### **Note 9 - Autres passifs**

	2009	2008
Fournisseurs d'immobilisations	5 632	9 179
Fournisseurs de biens et de services	367	239
Consignation	0	249
Etat	4 121	3 350
Appel en garantie auprès de la SOCIETE GENERALE	16 718	15 038
Autre	3 498	3 081

<b>Total</b>	<b>30 336</b>	<b>31 136</b>
--------------	---------------	---------------

L'évolution des appels en trésorerie effectués auprès de la SOCIETE GENERALE au cours de l'exercice, se présente comme suit :

Solde au 1er janvier 2009	15 038
Variation	1 680
Solde à la clôture de l'exercice	16 718

#### **Note 10 - Comptes de régularisation**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Produits facturés d'avance	1 748	1 622
Charges à payer	644	835
Charges à payer sur sinistres	183	82
Avoirs à établir	279	224
Autre	117	5
<b>Total</b>	<b>2 971</b>	<b>2 768</b>

Le poste charges à payer est essentiellement composé d'un montant de 442 565 € concernant la provision ORGANIC.

#### **Note 11 – Provisions pour risques et charges**

Il s'agit d'impôt différé sur des préloyers capitalisés.

Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2009	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Solde au 31 décembre 2009
498	16	- 51		463

#### **Note 12 - Capitaux propres**

Résultat de l'exercice

<b>Total en milliers d'€</b>	<b>2009</b>
Résultat comptable	11 551
Variation des capitaux propres hors résultat	- 7 668
Dividende proposé	10 975

Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'€)	2009
Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2008 avant affectation	219 090
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	510
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	219 600
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2008	
Variation du capital	
Variation des autres postes	
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs</b>	<b>219 600</b>
Variations en cours d'exercice :	
Variations du capital	- 3 085
Variation des primes avant résultat	-1 399
Variation des réserves avant résultat	- 440
Variation du report à nouveau avant résultat	0
Variations des « provisions » relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	- 2 744
Autres variations	
<b>Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO</b>	<b>211 422</b>
<b>Variation des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>- 7 668</b>

La réserve légale compose l'essentiel du poste « Réserves » figurant au passif du bilan.

La variation du capital se décompose :

- d'une réduction de capital effectuée le 02 juin 2009 pour un montant de 22 626 K€.
- d'une augmentation réalisée le 10 décembre 2009 pour un montant de 19 541 K€ composée de 65 136 actions d'une valeur nominale de 300 euros.

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

#### Affectation du résultat

La proposition d'affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2009 soumise à l'Assemblée Générale des actionnaires se présente ainsi :

• Bénéfice de l'exercice	11 551
• Report à nouveau	8
	—————
	<b>11 559</b>
• Dividendes	10 975
• Report à nouveau	6
• Réserves	578
	—————
	<b>11 559</b>

#### **NOTE 13 – ACTIONNARIAT**

Le capital social de 183 237 170 euros, entièrement libéré, est composé de 1 768 912 actions.

#### **NOTE 14 - PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**

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

Subventions nettes au début de l'exercice	23 060
Subventions obtenues au cours de l'exercice	2 474
Diminution subventions	- 1 073
Reprise subventions	- 4 145
Subventions nettes à la clôture de l'exercice	20 316

En application des dispositions du Code Général des Impôts, la quote-part des subventions virée chaque année au compte de résultat est calculée de la façon suivante :

- Les subventions portant sur l'acquisition d'éléments amortissables de l'actif sont reprises au même rythme que les dotations aux amortissements du bien financé.
- Les subventions portant sur l'acquisition d'éléments non amortissables de l'actif sont reprises sur la durée d'inaliénabilité du bien ou à défaut de clause d'inaliénabilité, sur 10 ans sans prorata temporis.

#### **NOTE 15 –AUTRES POSTES DU BILAN**

Décomposition du montant des intérêts à recevoir et à payer :

- Créances rattachées sur comptes à terme et comptes ordinaires	25
- Dettes rattachées sur emprunts à terme et comptes ordinaires	8 342

## **INFORMATIONS SUR LE HORS BILAN**

L'actif du hors bilan comprend les accords de refinancement correspondants aux concours bancaires ou financiers obtenus par SOGEBAIL et non encore utilisés au 31 décembre 2009 ainsi que les garanties reçues de la SOCIETE GENERALE pour un montant de 1 187 915 k€ et d'autres établissements de crédit pour un montant de 12 297 k€.

Le passif comprend les décaissements restant à effectuer sur des opérations signées et engagées auprès de la clientèle au 31 décembre 2009 mais n'ayant pas encore pris effet à cette date, pour un montant de 109 938 k€.

## INFORMATIONS SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

### NOTE 16 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Le chiffre d'affaires est réalisé exclusivement en France et n'est composé que de produits liés à des opérations de crédit bail.

Les produits sur sinistres constatent l'encaissement de l'indemnité d'assurance ; ils figurent dans la rubrique « Produits sur sinistres » du poste « Produits sur opération de crédit bail ». Les frais de remise en état de l'immobilisation figurent sous la rubrique « Charges sur sinistres » du poste « Charges sur opérations de crédit bail ».

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

### NOTE 17 - COMMISSIONS (CHARGES)

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Commissions d'Apport	1 310	1 384
Commissions de Garantie	5 209	5 496
Commission sur augmentation de Capital	306	291
Commissions diverses	126	153
	<b>6 951</b>	<b>7 324</b>

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

### NOTE 18 - CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Impôts et Taxes divers	617	1 094
Commission de Gestion	6 706	6 485
Charges diverses	42	41
Jetons de Présence	57	57
	<b>7 422</b>	<b>7 677</b>

Les commissions de gestion sont versées à SOCOGEFI en application des termes de la convention conclue le 26 décembre 1968 et ses avenants en vue d'assurer la gestion administrative de la société.

#### **NOTE 19 - IMPOT SUR LES SOCIETES**

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

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

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

Le bénéfice comptable de l'exercice 2009 est de 16 195 110,87 €, les réintégrations s'élèvent à 2 313 794€, les déductions à 4 948 918 €, résultant en un résultat fiscal de 13 559 987 €, soumis au taux de l'impôt société de 33 1/3 % pour un montant de 4 519 991 € et de la contribution de 3.3% pour un montant de 123 981 €.

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **Groupe**

La société mère de SOGEBAIL est SOCIETE GENERALE dont le siège social est situé au 29 Boulevard Haussmann, Paris 9<sup>ème</sup>.

SOGEBAIL est consolidée dans les comptes du groupe SOCIETE GENERALE selon la méthode de l'intégration globale.

#### **Postes concernant les entreprises liées**

<b>POSTES CONCERNES</b>	<b>MONTANTS</b>
<b>ACTIF</b>	
Comptes ordinaires débiteurs	86 532
Services titres	6
Appel en garantie / en perte	289
Opérations à terme	11 969
<b>PASSIF</b>	
Opérations à vue	104 555
Intérêts courus sur opérations à vue et à terme	8 342
Opérations à terme	959 378

Autres passif	16 718
Hors-bilan	1 187 915

### **Jetons de présence**

Les jetons de présence payés au cours de l'exercice 2009 s'élèvent à la somme de 57 125€.

### **Honoraires des Commissaires aux comptes**

Les comptes sont audités par les Cabinets Ernst & Young & Autres et Deloitte & Associés. Les honoraires des commissaires aux comptes, supportés par la Société SOCOGEFI en application des conventions de gestion, s'élèvent à un montant de 99 860 €.

PRECISIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DES COMPTES AU 31/12/2009 ET LES NOTES DE  
L'ANNEXE AUX COMPTES 2009

Précisions sur la note 2 de l'annexe aux comptes 2009 :

La note 2 détaille :

- les immobilisations brutes : 2 367 297 KEUR qui correspondent au poste du bilan « immobilisations en location » à la somme des valeurs brutes des terrains (286 696 KEUR), des constructions (2 050 627 KEUR) et des frais d'acquisitions (29 974 KEUR)
- les amortissements : 1 116 057 KEUR qui correspondent au bilan aux amortissements ou provisions pour amortissements complémentaires des terrains (72 251 KEUR), des constructions (1 019 017 KEUR) et des frais d'acquisitions (24 790 KEUR).

Précisions sur certains postes du compte de résultat –produits sur les opérations de crédit-bail :

L'évolution des postes -indemnité de résiliation, produits à recevoir sur créances douteuses > 6 mois, reprises de provisions diverses, récupération sur créances amorties, dotations aux provisions pour dépréciation- est liée à celle des encours des immeubles temporairement non loués qui entraîne des variations notamment des indemnités de résiliation et des soldes des comptes qui sont liés à ces contentieux.

Il est par contre important de souligner que ces contentieux n'ont aucun impact sur le résultat compte tenu de la convention de garantie conclue entre Société Générale et SOGEBAIL .

Précisions concernant la note 6 de l'annexe aux comptes 2009 :

Les chiffres figurant à la note 6 (377 KEUR au 31/12/2009 et 385 KEUR au 31/12/2008) sont des extraits du poste au bilan « Comptes de régularisation » (377 KEUR au 31/12/2009 et 396 KEUR au 31/12/2008). La différence (11 KEUR au 31/12/2008) correspond à des avoirs sur charges.

**TABLEAU DE VARIATION DES FONDS PROPRES DE SOGEBAIL ( en euros)**

Au 31/12/2008 :

Capital	186 322 670
Réserve légale	7 429 279
Prime d'émission	2 270 273
Report à nouveau	8 189
<b>Total des fonds propres au 31/12/2008</b>	<b>196 030 411</b>

Variations de l'année 2009 :

- affectation du résultat de l'exercice 2008	+ 510 499
- réduction du capital (juin 2009)	- 25 812 476
- augmentation de capital (décembre 2009)	+ 20 377 798

Total des fonds propres au 31/12/2009 = 191 106 231

Variations du 1<sup>er</sup> semestre 2009 :

- affectation du résultat de l'exercice 2009	+ 576 085
- réduction du capital (juin 2010)	- 27 837 362

Total des fonds propres au 30/06/2010 = 163 844 953

**TABLEAU DE FINANCEMENT :**

EN MILLIERS D'EUROS					
Emplois	2009	2008	Ressources	2009	2008
Distribution des dividendes	9 702	9 473	Bénéfice de l'exercice	11 551	10 213
acquisitions et transferts des immobilisations	314 468	419 077	Amortissements de l'exercice	165 544	175 220
Reprises de l'exercice	291 596	314 973	Cessions et transferts	465 588	569 239
Réduction de capital et remboursement prime d'émission	25 812	21 144	Augmentation de capital	20 378	19 423
Remboursement des dettes financières	14 742	13746	Augmentation des dettes financières	-	-
<b>total</b>	<b>656 320</b>	<b>778 413</b>	<b>total</b>	<b>663 061</b>	<b>774 095</b>
Variation du fonds de roulement net global (ressource nette)	6 741	-	Variation du fonds de roulement net global (emploi net)		4318

## 20.1.2 Comptes sociaux intermédiaires relatifs au 30 juin 2010 (en euros)

ACTIF		30-juin-2010	30-juin-2009
CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP		0,00	0,00
CREANCES SUR DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT		91 239 728,29	80 897 333,94
* Opérations à vue	78 657 807,16		67 575 965,70
* Opérations à terme	12 581 921,13		13 321 368,24
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		0,00	0,00
PARTICIPATION ET AUTRES TITRES A LONG TERME		33 420,22	33 420,22
CREDIT BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT			
IMMOBILISATIONS EN LOCATION		1 221 382 798,36	1 158 668 556,62
* Terrains	281 923 987,54		286 021 712,02
Moins Provisions	-72 726 582,51		-81 980 333,67
* Construction	2 046 249 271,74		2 059 345 669,59
Moins Amortissements et provisions	-1 037 592 058,47		-1 107 985 764,16
* Frais d'acquisition	29 977 031,22		26 903 388,67
- Amortissements	-26 448 851,16		-23 636 115,83
IMMOBILISATIONS EN COURS		30 815 773,88	61 806 371,78
* Terrains	8 069 695,22		12 522 735,38
* Constructions	22 327 546,11		48 606 796,95
* Frais d'acquisition	4 853,55		676 839,45
IMMOBILISATIONS TEMPORAIREMENT NON LOUEES		12 959 734,02	10 454 180,70
* Terrains	2 651 564,09		181 326,54
* Construction	22 499 885,02		17 453 347,42
* Frais d'acquisition	7 150,48		365 293,87
- Amortissements et provisions	-12 906 762,57		-9 178 787,13
CREANCES		11 775 145,36	11 757 428,95
* Créances	8 928 687,52		8 660 164,05
* Produits à recevoir	2 846 457,84		3 097 264,90
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		0,00	0,00
AUTRES ACTIFS		7 356 829,08	5 329 754,15
* Autres débiteurs divers	2 607 149,04		2 029 786,70
* Etat	4 749 680,04		3 299 967,45
COMPTES DE REGULARISATION		958 981,77	1 008 624,63
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 376 522 410,98</b>	<b>1 329 955 670,99</b>
Engagements reçus :		1 346 003 559,55	1 202 880 208,17
Accords de refinancement reçus	130 000 000,00		0,00
Garanties reçues Groupe	120 162 229,05		1 192 059 362,04
Garanties reçues Hors Groupe	14 377 330,50		10 820 846,13
PASSIF		30-juin-2010	30-juin-2009
BANQUES CENTRALES, CCP		0,00	0,00
DETTES ENVERS DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT		1 108 084 922,14	1 062 008 057,57
* Opérations à vue	83 170 747,21		86 228 833,59
* Opérations à terme	1 024 914 174,93		975 779 223,98
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		39 092 729,14	28 879 878,85
* Opérations à terme	39 092 729,14		28 879 878,85
AUTRES PASSIFS		38 071 738,91	36 990 088,50
* Factures travaux non réglées	7 052 363,50		9 897 249,30
* Charges à payer, provisions et divers	310 193 375,41		27 092 839,20
COMPTES DE REGULARISATION		3 624 760,44	3 899 980,50
* Produits constatés d'avance	2 737 842,38		2 586 058,86
* Charges à payer	886 918,06		1 313 921,64
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		441 192,67	483 532,44
CAPITAL SOUSCRIT		156 573 030,00	163 696 370,00
PRIMES D'EMISSION		764 742,27	34 401,23
RESERVES		6 500 619,77	6 989 628,43
PROVISIONS REGLEMENTEES, SUBVENTIONS		19 023 036,30	21 156 335,12
REPORT A NOUVEAU		6 561,70	8 034,03
RESULTAT DE LA PERIODE		4 339 077,64	5 809 364,32
RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION		0,00	0,00
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 376 522 410,98</b>	<b>1 329 955 670,99</b>
Engagements donnés :		101 425 230,87	142 106 277,92
* Décaissement restant à effectuer sur engagements donnés	101 425 230,87		142 106 277,92

RESULTAT		30-juin-2010		30-juin-2009
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>		<b>195 352,36</b>		<b>501 146,59</b>
* Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit	162 785,23		465 694,75	
* Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	32 567,13		35 451,84	
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>		<b>12 224 542,47</b>		<b>16 833 257,96</b>
* Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit	12 183 625,24		16 795 500,71	
* Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	40 917,23		37 757,25	
<b>PRODUITS SUR LES OPERATIONS DE CREDIT BAIL</b>		<b>112 306 265,41</b>		<b>128 487 828,23</b>
* Loyers	96 964 345,88		104 959 580,17	
* Loyers indexés	2 697 478,50		3 949 903,93	
* Prélayers	292 198,19		618 169,06	
* Impôts refacturés aux locataires	1 564 455,62		1 582 516,92	
* Loyers de terrains, charges locatives et charges diverses refacturées aux locataires	2 068 008,58		2 832 281,89	
* Divers	2 715 352,52		2 421 000,85	
* Indemnité de résiliation	2 984 381,93		5 090 557,76	
* Produits à recevoir sur créances douteuses > 6 mois	0,00		1 813 161,21	
* Reprises de provisions diverses	716 387,26		1 592 092,89	
* Recupération sur créances amorties	2 286,75		3 537,79	
* Subventions d'investissement	1 984 083,84		2 062 542,77	
* Résultat sur cessions d'immobilisations	110 596,34		483 817,03	
* Produits sur sinistre	206 690,00		1 078 665,96	
<b>PRODUITS DE PARTICIPATION DANS LES SCI</b>				
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL</b>		<b>86 972 183,05</b>		<b>97 267 683,33</b>
* Dotations aux amortissements	68 266 039,24		71 068 641,90	
* Dotations aux provisions pour dépréciation	3 361 544,46		4 706 803,57	
* Dotations aux provisions pour amortissements financiers complémentaires	9 270 856,16		12 166 762,37	
* Dépréciations constatées sur immobilisations données en	1 248 010,21		1 346 623,52	
* Charges refacturables aux locataires	3 690 116,15		4 599 548,46	
* Divers	12 961,51		1 270,74	
* Pertes sur créances irrécouvrables	915 965,32		2 299 366,81	
* Charges sur sinistres	206 690,00		1 078 665,96	
<b>REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE</b>		<b>1 074,84</b>		<b>242,93</b>
<b>COMMISSIONS (Charges)</b>		<b>3 329 198,33</b>		<b>3 347 976,09</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>9 976 768,76</b>		<b>11 540 300,37</b>
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>		<b>3 833 377,38</b>		<b>3 494 841,35</b>
* Impôts et taxes	378 603,51		196 281,66	
* Travaux, fournitures et services extérieurs				
Commissions de gestion	3 403 392,48		3 244 228,63	
Autres charges d'exploitation	51 381,39		54 331,06	
Pertes sur sinistres	0,00		0,00	
* Dotation aux provisions d'exploitation	0,00		0,00	
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>6 143 391,38</b>		<b>8 045 459,02</b>
* Coût du risque				
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>6 143 391,38</b>		<b>8 045 459,02</b>
* Gains ou pertes sur actifs immobilisés				
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>		<b>6 143 391,38</b>		<b>8 045 459,02</b>
Résultat exceptionnel	0,00		0,00	
Impôt Différé	21 769,26		14 293,30	
Impôt sur les bénéfices	1 826 083,00		2 250 388,00	
Dotations/Reprises de FRBG et provisions règlementées				
<b>RESULTAT NET</b>		<b>4 339 077,64</b>		<b>5 809 364,32</b>

## **SOGEBAIL (30/06/2010)**

### **Principes comptables et méthodes d'évaluation**

Les comptes de la S.A. SOGEBAIL ont été établis dans le respect du principe de prudence et conformément à la réglementation comptable applicable aux Etablissements de crédit et assimilés et entreprises d'investissement, et plus généralement, selon les principes comptables admis dans la profession bancaire française. Les documents de synthèse individuels sont établis en application des dispositions du règlement 2000-03 du CRC du 04 juillet 2000.

Selon les dispositions du règlement n°2003-07 du Comité de la réglementation comptable, 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.

Selon l'avis du CU du CNC du 4 octobre 2006, Sogebail est exclu de l'application du règlement 2002-10 du Comité de réglementation comptable, 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 2010.

L'application par SOGEBAIL des règlements CRC 2002-10 et CRC 2004-06 aux immobilisations détenues en propre serait non matérielle: aucun retraitement relatif aux ITNL (Immobilisations Temporairement Non Louées) n'est donc à comptabiliser.

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

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

Aucun évènement marquant et post-clôture sont à ajouter.

## INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN

### ACTIF

#### NOTE 1 - CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

	30/06/2010	31/12/2009
Comptes ordinaires	76 880	86 532
Opérations en pool sur décaissements travaux	1 189	4 454
Créances rattachées	23	25
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE	13 142	12 233
Services titres	6	6
<b>Total</b>	<b>91 240</b>	<b>103 250</b>

#### Ventilation des créances selon la durée résiduelle

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Comptes ordinaires	76 880			
Opérations en pool décaissements travaux	1 189			
Créances rattachées	23			
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE			13 142	
Services titres				6
<b>Total</b>	<b>78 092</b>		<b>13 142</b>	<b>6</b>

#### Evolution des appels en perte et de trésorerie dus par la SOCIETE GENERALE au cours de l'exercice

Appels en début d'exercice	167
Appels effectués au cours de l'exercice	1 217
Dénouement d'opérations au cours de l'exercice	- 809
<b>Appels dus à la clôture de la période</b>	<b>575</b>

## Crédit- bail et location avec option d'achat

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

### NOTE 2 - IMMOBILISATIONS BRUTES

	<b>Immobilisations En cours</b>	<b>Immobilisations non louées</b>	<b>Immobilisations en crédit-bail</b>
Valeurs début d'exercice	65 694	20 237	2 281 366
Variation	- 34 878	5 629	76 784
<b>Valeurs brutes au 30/06/2010</b>	<b>30 816</b>	<b>25 866</b>	<b>2 358 150</b>

### Amortissements et provisions sur immobilisations : règles et méthodes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions légales, SOGEBAIL a opté pour ce régime spécial au moyen d'un document annexé à la déclaration des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 1996. Cette option a été renouvelée pour les contrats conclus à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

**Tableau de variations des amortissements et provisions sur immobilisations**

	<b>Immobilisations non louées</b>	<b>Immobilisations en crédit-bail</b>
Au début de l'exercice	9 368	1 116 058
Dotations et reprise	3 539	20 709
<b>Amortissements et provisions au 30/06/2010</b>	<b>12 907</b>	<b>1 136 767</b>

Les dotations aux amortissements et provisions ainsi que les reprises sont comptabilisées dans la rubrique « Charges sur opérations de Crédit-bail et Produits sur opérations de Crédit-bail ».

### NOTE 3 - CREANCES

#### Provisions pour dépréciation des crédits à la clientèle

Le règlement n°2002-03 du Comité de réglementation comptable, relatif au traitement comptable du risque du crédit, s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003.

Conformément à ce règlement, les encours sont déclassés en encours douteux dès lors qu'il existe un impayé depuis au moins 6 mois ou dès lors qu'ils sont porteurs d'un risque de crédit avéré.

Les créances impayées font l'objet d'une provision pour dépréciation.

Provisions pour créances impayées 7 711

Provisions pour dépréciation des indemnités de résiliation 19 357

Les provisions pour dépréciation des créances sont sans incidence sur le résultat de la période car couvertes par la convention de garantie signée avec la SOCIETE GENERALE.

	Créances saines	Créances douteuses		Dont créances douteuses compromises	
		Brut	Provisions	Brut	Provisions
<b>Créances sur la clientèle :</b>					
Particuliers :crédit immobilier	2 680	29 736	27 068	0	0
Autres					
<b>TOTAL</b>	<b>2 680</b>	<b>29 736</b>	<b>27 068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les créances mentionnées se rapportent exclusivement aux opérations de Crédit-Bail Immobilier.

Sogébaïl n'effectue pas de crédit indéterminé à la clientèle.

## PASSIF

### Note 7 - Dettes envers les établissements de crédit

	30/06/2010	31/12/2009
<b>Dettes à vue et à terme</b>	<b>1 108 085</b>	<b>1 075 213</b>
Opérations à vue	74 271	107 493
Intérêts courus sur opérations à vue et à terme	8 900	8 342
Opérations à terme	1 024 914	959 378

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

	< 3 mois	De 3 mois à un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Opérations à vue	74 271			
Intérêts courus à payer	8 900			
Emprunts et comptes à terme	49 683	94 112	393 571	487 548
<b>Total</b>	<b>132 854</b>	<b>94 112</b>	<b>393 571</b>	<b>487 548</b>

### Note 8 - Opérations avec la clientèle – Comptes créditeurs

Ce poste regroupe les avances effectuées par les clients. Elles portent sur des créances futures d'exploitation courante, mais également sur des consignations de fonds effectuées pendant la phase de construction afin d'éviter la facturation de préloyers, de dépôts en vue de la levée d'option, et de dépôts spécifiques liés à certains contrats.

	30/06/2010	31/12/2009
<b>Opérations avec la clientèle</b>	<b>39 093</b>	<b>28 622</b>
Comptes crédit preneurs	37 941	27 233
Dépôts	496	518
Avances à rembourser	656	871

**Note 9 - Autres passifs**

L'évolution des appels en trésorerie effectués auprès de la SOCIETE GENERALE au cours de la période, se présente comme suit :

---

Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	16 718
Variation	3 390
<b>Solde à la clôture de la période</b>	<b>20 108</b>

---

**Note 11 – Provisions pour risques et charges**

Il s'agit d'impôt différé sur des préloyers capitalisés.

Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Solde au 30 juin 2010
463	5	- 27		441

## Note 12 - Capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'€)	30/06/2010
Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2009 avant affectation	211 422
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	576
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	211 998
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2010	
Variation du capital	
Variation des autres postes	
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs</b>	<b>211 998</b>
Variations en cours d'exercice :	
Variations du capital	- 26 664
Variation des primes avant résultat	- 107
Variation de la réserve légale avant résultat	- 489
Variation du report à nouveau avant résultat	-1
Variations des « provisions » relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	- 1 293
Autres variations	
<b>Capitaux propres au bilan de la période</b>	<b>182 868</b>
<b>Variation des capitaux propres au cours de la période</b>	<b>- 28 554</b>

Une réduction de capital a été effectuée le 01 juin 2010 pour un montant de 26 664 K€.

### **Note 12 – Actionnariat**

Le capital social de 156 573 030 euros, entièrement libéré, est composé de 1 644 412 actions.

### **Note 14 - Provisions réglementées et subventions d'investissement**

Le montant des subventions d'investissement nettes au 30/06/2010 est de 19 023 milliers d'euros.

En application des dispositions du Code Général des Impôts, la quote-part des subventions virée chaque année au compte de résultat est calculée de la façon suivante :

- Les subventions portant sur l'acquisition d'éléments amortissables de l'actif sont reprises au même rythme que les dotations aux amortissements du bien financé.
- Les subventions portant sur l'acquisition d'éléments non amortissables de l'actif sont reprises sur la durée d'inaliénabilité du bien ou à défaut de clause d'inaliénabilité, sur 10 ans sans prorata temporis.

### **Note 1 et 7 – Autres postes du bilan**

Décomposition du montant des intérêts à recevoir et à payer :

Créances rattachées sur comptes ordinaires 23

Dettes rattachées sur emprunts à terme et comptes ordinaires 8 900

## **INFORMATIONS SUR LE HORS BILAN**

L'actif du hors bilan comprend les accords de refinancement correspondants aux concours bancaires ou financiers obtenus par SOGEBAIL et non encore utilisés au 30 juin 2010 ainsi que les garanties reçues de la SOCIETE GENERALE et d'autres établissements de crédit pour un montant de 1 216 004 k€.

Dans le cadre de la gestion et du contrôle du risque de liquidité, SOGEBAIL a souscrit auprès de la SOCIETE GENERALE un contrat de ligne de crédit pour un montant de 130 000 k€ comptabilisé en « accords de financements reçus ».

Le passif comprend les décaissements restant à effectuer sur des opérations signées et engagées au 30 juin 2010 mais n'ayant pas encore pris effet à cette date, pour un montant de 101 425 k€.

## INFORMATIONS SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

### Note 16 - Produits et charges sur opérations de crédit-bail

Le chiffre d'affaires est réalisé exclusivement en France et n'est composé que de produits liés à des opérations de crédit bail.

Les produits sur sinistres constatent l'encaissement de l'indemnité d'assurance ; ils figurent dans la rubrique « Produits sur sinistres » du poste « Produits sur opération de crédit bail ». Les frais de remise en état de l'immobilisation figurent sous la rubrique « Charges sur sinistres » du poste « Charges sur opérations de crédit bail ».

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

### Note 17 -Commissions (Charges)

	<b>30/06/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Commissions d'Apport	650	1 310
Commissions de Garantie	2 586	5 209
Commission sur augmentation de Capital	3	306
Commissions diverses	90	126
	<b>3 329</b>	<b>6 951</b>

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

### Note 18 - Charges générales d'exploitation

	<b>30/06/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Impôts et Taxes divers	379	617
Commission de Gestion	3 403	6 706
Charges diverses	23	42
Jetons de Présence	28	57
	<b>3 833</b>	<b>7 422</b>

Les commissions de gestion sont versées à SOCOGEFI en application des termes de la convention conclue le 26 décembre 1968 et ses avenants en vue d'assurer la gestion administrative de la société.

### **Note 19 - Impôt sur les sociétés**

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

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

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

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **Groupe**

La société mère de SOGEBAIL est la SOCIETE GENERALE dont le siège social est situé au 29 Boulevard Haussmann, Paris 9<sup>ème</sup>.

SOGEBAIL est consolidée dans les comptes du groupe SOCIETE GENERALE selon la méthode de l'intégration globale.

### **Postes concernant les entreprises liées**

<b>POSTES CONCERNES</b>	<b>MONTANTS</b>
<b>ACTIF</b>	
Comptes ordinaires débiteurs	76 880
Services titres	6
Appel en garantie / en perte	583
Opérations à terme	12 582
<b>PASSIF</b>	
Opérations à vue	70 682
Intérêts courus sur opérations à vue et à terme	8 900
Opérations à terme	1 024 914
Autres passif	20 108
<b>HORS-BILAN</b>	
Engagement de financement reçu	130 000
Engagement de garanties reçues	1 201 626

**PRECISIONS CONCERNANT LES IMPACTS DES CONVENTIONS SIGNEES AVEC LA SOCIETE GENERALE SUR LES ETATS FINANCIERS SOGEBAIL ARRETES AU 30 JUIN 2010**

Liste des conventions signées avec Société Générale:

**CONVENTION DE REFINANCEMENT SOCIETE GENERALE**  
***(conclue le 12 septembre 2003)***

Cette convention a pour objet le refinancement des immobilisations de SOGEBAIL par Société Générale. Il s'effectue par des avances de trésorerie à long terme.

**CONVENTION DE GARANTIE SOCIETE GENERALE**  
***(conclue le 4 juillet 1969 et le 14 mars 1975 et ses avenants)***

Cette convention a pour objet de garantir l'ensemble des contrats de crédit-bail, moyennant le versement d'une commission versée à Société Générale.

**CONVENTION DE GESTION AVEC SOCOGEFI (Filiale de la SOCIETE GENERALE)**  
***(conclue le 5 décembre 1969 et ses avenants)***

Cette convention a pour objet de mettre à la disposition de SOGEBAIL tous les moyens nécessaires à son fonctionnement (personnel, locaux...), moyennant le versement d'une commission.

**ACTIF**

**CONVENTION DE GARANTIE SOCIETE GENERALE**

Appels en garantie Société Générale EUR 12 567 303

Ce montant représente:

Les sommes dues par Société Générale au titre d'appels en pertes effectués sur des dossiers contentieux, soit EUR 8.110

Les produits à recevoir cumulés correspondant aux appels couvrant la provision pour créances douteuses, soit EUR 12 559 193

**CONVENTION DE REFINANCEMENT SOCIETE GENERALE**

Avances comptes ordinaires court terme EUR 76 879 827

**PASSIF**

**CONVENTION DE REFINANCEMENT SOCIETE GENERALE**

Avances comptes ordinaires court terme EUR 70 670 720  
Total des encours long terme EUR 1 024 914 175  
Intérêts à payer sur avances Société Générale EUR 8 899 754

**CONVENTION DE GARANTIE SOCIETE GENERALE**

Appels en garantie Société Générale (ligne charges à payer et divers) EUR 20 107 594

Cette rubrique regroupe le total cumulé des appels en trésorerie encaissés sur des dossiers contentieux auprès des agences du groupe.

Charges à payer, commissions de garantie à verser (ligne charges à payer)	EUR	49 147
--	-----	--------

### **CHARGES**

#### **CONVENTIONS DE REFINANCEMENT SOCIETE GENERALE**

Total intérêts à payer sur emprunts Société Générale	EUR	12 083 160
--	-----	------------

#### **CONVENTION DE GARANTIE SOCIETE GENERALE**

Commissions de garantie versés à Société Générale	EUR	3 235 868
---	-----	-----------

#### **CONVENTION DE GESTION AVEC SOCOGEFI**

Commission de gestion	EUR	3 403 392
-----------------------	-----	-----------

### **PRODUITS**

#### **CONVENTION DE GARANTIE SOCIETE GENERALE**

Produits sur les opérations de crédit-bail	EUR	266 315
--	-----	---------

Cette rubrique est composée des appels en perte effectués ou provisionnés.

PRECISIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DES COMPTES AU 30/06/2010 ET LES NOTES DE  
L'ANNEXE AUX COMPTES DU 30/06/2010

Précisions sur la note 2 de l'annexe aux comptes du 30/06/2010 :

La note 2 détaille :

- les immobilisations brutes : 2 358 150 KEUR qui correspondent au poste du bilan « immobilisations en location » à la somme des valeurs brutes des terrains (281 924 KEUR), des constructions (2 046 249 KEUR) et des frais d'acquisitions (29 977 KEUR)
  
- les amortissements : 1 136 767 KEUR qui correspondent au bilan aux amortissements ou provisions pour amortissements complémentaires des terrains (72 726 KEUR), des constructions (1 037 592 KEUR) et des frais d'acquisitions (26 449 KEUR).

Précisions concernant le poste du bilan « primes d'émission » au 30/06/2010 :

L'évolution du poste se présente ainsi : 764 742 euros au 30/06/2010 contre 34 401 euros au 30/06/2009

Les variations sont les suivantes :

- Décembre 2009 : primes d'émission liées à l'augmentation de capital :	+	836 997 euros
- Juin 2009 : remboursement partiel de la prime d'émission	:	- 106 656 euros
	<b>soit au total</b>	<b>= + 730 341 euros</b>

Précisions sur certains postes du compte de résultat –produits sur les opérations de crédit-bail :

L'évolution des postes -indemnité de résiliation, produits à recevoir sur créances douteuses > 6 mois, reprises de provisions diverses, récupération sur créances amorties, dotations aux provisions pour dépréciation- est liée à celle des encours des immeubles temporairement non loués qui entraîne des variations notamment des indemnités de résiliation et des soldes des comptes qui sont liés à ces contentieux.

Il est par contre important de souligner que ces contentieux n'ont aucun impact sur le résultat compte tenu de la convention de garantie conclue entre Société Générale et SOGEBAIL.

**Ratios bancaires**

Le ratio de solvabilité de SOGEBAIL n'est pas calculé au niveau de cette société, mais par Société Générale, puisque SOGEBAIL est intégrée globalement dans le périmètre de consolidation du groupe Société Générale.

En ce qui concerne le coefficient réglementaire de liquidité, la réglementation a été respectée en 2009.

Le ratio sur le contrôle des grands risques est calculé au niveau du groupe Société Générale.

Du fait de la convention de garantie qui existe entre SOGEBAIL et Société Générale, c'est cette dernière qui assume le risque de contrepartie et applique donc la réglementation en matière de grands risques.

## 20.2 Vérification des informations financières annuelles historiques

### 20.2.1 Rapport des commissaires aux comptes relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009

**DELOITTE & ASSOCIES**  
185, avenue Charles-de-Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex  
S.A. au capital de € 1.723.040

**ERNST & YOUNG et Autres**  
41, rue Ybry  
92576 Neuilly-sur-Seine Cedex  
S.A.S. à capital variable

## **SOGEBAIL**

Exercice clos le 31 décembre 2009

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SOGEBAIL, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

#### **I. Opinion sur les comptes annuels**

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

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

#### **II. Justification des appréciations**

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- Votre société ayant opté pour le régime spécial d'amortissement particulier prévu dans l'instruction n° 228 du 12 décembre 1995, nous nous sommes assurés que les provisions pour l'étalement de la prise en charge de la perte supportée en fin de contrat, du fait d'un prix de levée d'option inférieur à la valeur nette comptable de l'immeuble, étaient correctement appréhendées.
- Nous nous sommes assurés que les refacturations au sein du groupe Société Générale au titre des conventions réglementées étaient conformes auxdites conventions et correctement enregistrées dans les livres de votre société.

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

### **III. Vérifications et informations spécifiques**

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés 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 sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

ERNST & YOUNG et Autres

Laure Silvestre-Siaz

Bernard Heller

**ERNST & YOUNG et Autres**  
41, rue Ybry  
92576 Neuilly-sur-Seine Cedex

**DELOITTE & ASSOCIES**  
185, avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

## **SOGEBAIL**

Société Anonyme  
29 Boulevard Haussmann  
75009 Paris

---

Exercice clos le 31 décembre 2009

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

#### **Absence d'avis de convention**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et soumise aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

#### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

### **1. Avec la Société Générale**

#### **a. Convention de garantie des 4 juillet 1969 et 14 mars 1975 et ses avenants**

##### ***Nature et objet***

Aux termes de ces conventions, la Société Générale s'engage à faire en sorte que votre société soit en mesure d'assurer l'amortissement des immeubles, objets des contrats de crédit-bail, de verser aux actionnaires le dividende et le dividende d'indexation, de rembourser l'intégralité des investissements et de verser le dividende complémentaire dans la limite des recettes nettes d'impôts.

L'avenant du 29 septembre 1995 prévoit qu'en cas de résiliation contentieuse d'un contrat de crédit-bail, votre société continue d'appeler, en trésorerie, l'équivalent des loyers auprès de la Société Générale, jusqu'au dénouement du dossier contentieux.

L'avenant du 20 novembre 2000 prévoit de remplacer les appels successifs par un seul appel de la valeur résiduelle financière indexée existant à la date de résiliation du contrat.

### **Modalités**

Les engagements de la Société Générale sont rémunérés de la manière suivante :

- Avant la date de prise d'effet du contrat : 1 % des sommes décaissées dans l'année.
- A partir de l'entrée en vigueur du contrat :
  - Promesse de caution : pour les opérations réalisées avant le 1<sup>er</sup> juin 1987, la commission variable est de 4 % des loyers indexés. Pour les opérations réalisées à compter du 1<sup>er</sup> juin 1987, la commission est de 0,8 % de la valeur résiduelle financière indexée.
  - Selon l'avenant numéro 2, une partie de la rémunération (20 %) couvre les frais d'apport et de gestion qui donnent lieu à facturation.
  - Garantie spécifique : rémunération forfaitaire annuelle de € 7.500.
  - Garantie spéciale d'achat : rémunération forfaitaire annuelle de € 7.500.

### **Effets produits sur l'exercice 2009**

Commissions de garantie versées : € 6.518.867,82.

### **b. Commission de refinancement du 12 septembre 2003**

#### **Nature et objet**

Cette convention annule et remplace la précédente datée du 30 septembre 1974 et s'applique à toutes les opérations en cours. Aux termes de la convention, la Société Générale s'engage à procurer à votre société, par des avances ou par tout autre moyen, les fonds d'emprunts qui lui sont nécessaires pour financer les opérations de crédit-bail immobilier qu'elle a agréées. En contrepartie, votre société s'engage à se procurer les ressources d'emprunts nécessaires à ces opérations exclusivement auprès de la Société Générale ou par son intermédiaire.

#### **Modalités**

Les avances sont mises à disposition à la date de prise d'effet de chaque opération.

Le taux des avances à taux fixe est la moyenne mensuelle des taux milieu swaps contre EURIBOR six mois, correspondant à l'échéancier à refinancer, majoré du coût d'assurance et du coût de la liquidité.

Les taux des avances à taux variable est le taux de référence utilisé pour le client majoré du coût de la liquidité.

Ces intérêts sont versés trimestriellement à la Société Générale.

#### **Montant limite de versement**

Il est à noter que si le montant global des intérêts dus au titre des avances est trop important pour permettre de verser l'intégralité du dividende statutaire à l'ensemble des actions émises par votre société, ce montant serait déduit de manière à le permettre.

En contrepartie, la Société Générale bénéficie de l'apport des fonds propres externes de votre société pour le calcul consolidé des ratios réglementaires touchant aux fonds propres.

### **Effets produits sur l'exercice 2009**

- Intérêts versés : € 29.022.589,94.
- Fonds empruntés : € 959.377.864,90.

## **2. Avec la société Socogefi**

### **Convention de gestion du 26 décembre 1968 et ses avenants**

#### **Nature et objet**

Aux termes d'un contrat de mandat de gestion du 26 décembre 1968 et de ses avenants en date des 5 décembre 1969, 20 décembre 1973 et 1<sup>er</sup> juin 1987, la société Socogefi (filiale de la Société Générale), se charge d'assurer, sous l'autorité du conseil d'administration de votre société, sa gestion administrative et comptable ainsi que les opérations de collecte des capitaux qui lui sont nécessaires, et prend en charge forfaitairement l'ensemble des frais généraux, à l'exception de ses charges financières et de ses impôts.

#### **Modalités**

La durée est de cinq années, renouvelée ensuite pour une durée indéterminée.

Tous les frais seront supportés par le mandataire, à l'exception des frais financiers et des impôts et taxes, qui resteront à la charge de votre société.

Les commissions de gestion sont calculées de la manière suivante :

- Opérations antérieures au 1<sup>er</sup> juin 1987 : généralement 3 % du montant des loyers indexés.
- Opérations à compter du 1<sup>er</sup> juin 1987 : 0,60 % de la valeur résiduelle financière indexée, payable aux dates d'encaissement des loyers.

### **Effets produits sur l'exercice 2009**

Commissions de gestion versées : € 6.705.618,60.

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.

Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Bernard Heller

DELOITTE & ASSOCIES

Laure Silvestre-Siaz

## **20.2.2 Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes relatif aux comptes semestriels clos le 30 juin 2010.**

### ***DELOITTE & ASSOCIES***

185, avenue Charles-de-Gaulle  
B.P. 136  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex  
S.A. au capital de € 1.723.040

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

### ***ERNST & YOUNG et Autres***

41, rue Ybry  
92576 Neuilly-sur-Seine Cedex  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## **Sogebail**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2010

### **Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sur les comptes intermédiaires**

Au Président-Directeur Général,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Sogebail et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des comptes intermédiaires de celle-ci, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes intermédiaires ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes intermédiaires, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause au regard des règles et principes comptables français, le fait que les comptes intermédiaires présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de la société, au 30 juin 2010, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Neuilly-sur-Seine, le 22 septembre 2010

### 20.3 Politique de distribution des dividendes

Depuis la création de la Société, la dotation annuelle aux comptes d'amortissements et de provisions concernant les immeubles de la Société a toujours été égale au montant des amortissements financiers prévus par les contrats et incorporés dans les loyers.

Outre cet amortissement financier, les loyers incorporent un intérêt sur les capitaux non encore amortis qui assure à l'actionnaire, avant jeu de l'indexation, un dividende statutaire de 8% pour les catégories AE, AR à AW, de 6% pour les catégories AL à AP, AX et AY ou de 4,75% diminué de l'impôt sur les sociétés de l'exercice considéré pour les catégories BA à BC, de 3,75% diminué de l'impôt sur les sociétés de l'exercice considéré pour la catégorie BD, de 4,25% diminué de l'impôt sur les sociétés de l'exercice considéré pour les catégories BE à BG, de 3% diminué de l'impôt sur les sociétés de l'exercice considéré pour les catégories BH à BL, de 3,25 % diminué de l'impôt sur les sociétés de l'exercice considéré pour la catégorie BM et de 2,75 % diminué de l'impôt sur les sociétés de l'exercice considéré pour les catégories BN et BO. Les produits d'indexation sont distribués aux actionnaires, après paiement de l'impôt sur les sociétés. Les actionnaires pourront encaisser, le cas échéant, en cas de sortie anticipée du patrimoine social des immeubles, sous forme de dividende complémentaire, les plus-values résultant du jeu de l'indexation sur les valeurs résiduelles prévues au départ des contrats, nettes de l'impôt sur les sociétés.

SOGEBAIL distribue l'intégralité du résultat net de l'exercice, après impôt sur les sociétés et après dotation obligatoire à la réserve légale.

C'est ainsi qu'en 2010, au titre de l'exercice 2009, les actionnaires ont perçu un dividende de 10 975 054,26 euros se décomposant comme suit :

- Dividende statutaire	:	4 342 845,83 euros
- Dividende complémentaire	:	1 169 761,64 euros
- Superdividende	:	5 462 446,79 euros

### 20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas à la date de visa du présent prospectus de telles procédures.

### 20.5 Changement significatif de la situation financière ou commerciale :

Il n'y a pas de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ou des états intermédiaires ont été publiés.

## 21 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 21.1 Capital social

#### 21.1.1 Montant du capital social

Le montant du capital souscrit est de 156 573 030 EUR :

- a) Nombre d'actions autorisées : 1 702 518 (dont 58 106 actions à émettre pour la BO)
- b) Nombre d'actions émises et totalement libérées : 1 644 412  
Nombre d'actions émises mais non totalement libérées : 0
- c) valeur nominale par action :

En euros

Catégorie	Valeur Nominale	Nombre d'actions	Montant du capital par catégorie
AE	5	164 600	823 000
AL	10	53 000	530 000
AP	5	46 460	232 300
AR	10	109 000	1 090 000
AT	5	95 600	478 000
AU	5	75 470	377 350
AW	10	37 500	375 000
AX	5	42 670	213 350
AY	20	69 590	1 391 800
BA	10	40 246	402 460
BB	40	62 390	2 495 600
BC	50	62 230	3 111 500
BD	100	74 727	7 472 700
BE	70	66 800	4 676 000
BF	110	87 874	9 666 140
BG	150	37 167	5 575 050
BH	160	53 254	8 520 640
BI	170	69 164	11 757 880
BJ	210	72 802	15 288 420
BK	210	107 788	22 635 480
BL	240	89 394	21 454 560
BM	300	61 550	18 465 000
BN	300	65 136	19 540 800
<b>total</b>		<b>1 644 412</b>	<b>156 573 030</b>

d) Nombre d'actions en circulation au : 01/01/2009 : 1 703 776  
31/12/2009 : 1 768 912  
30/09/2010 : 1 644 412

### 21.1.2 Capital autorisé non émis

Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des résolutions d'émissions prises par l'assemblée générale des actionnaires le 4 Mai 2010 et dont bénéficie la Société à la date du présent prospectus.

	Durée de validité	Montant nominal maximum (euros)
Emission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	12 mois	50.000.000

### 21.1.3 Capital potentiel

Il n'existe aucun autre titre donnant accès à terme au capital.

### 21.1.4 Titres non représentatifs du capital

A la date du présent prospectus, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

### 21.1.5 Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par la Société ou pour son compte

A la date du présent prospectus, aucune action SOGEBAIL n'est détenue par la Société, ni pour son compte.

### 21.1.6 Valeurs mobilières complexes

Néant.

### 21.1.7 Options ou accords portant sur le capital de la Société

Néant.

### 21.1.8 Evolution du capital social

*Evolution générale du capital social*

**Montant en Euros**

Date	Nature des opérations	Montant du capital	Prime d'émission ou d'apport	Nombre d'actions créées ou remboursées	Valeur nominale	Nombre d'actions cumulées	Capital après opération
1/07/2002	Réduction du capital	- 36 394 800	-	- 382	-	1 815 281	188 356 180
19/12/2002	Augmentation de capital	11 150 100	745 198	37 167	300	1 852 448	199 506 280
2/06/2003	Réduction du capital	-39 130 760	-	152 382	-	1 700 066	160 375 520
20/12/2003	Augmentation de capital	15 976 200	1 130 049	53 254	300	1 753 320	176 351 720
1/06/2004	Réduction du capital	-24 420 370	-	-119 882	-	1 633 438	151 931 350
22/12/2004	Augmentation de capital	20 749 200	1 348 006	69 164	300	1 702 602	172 680 550
1/06/2005	Réduction du capital	-21 493 980	-	-292 830	-	1 409 772	151 186 570
21/12/2005	Augmentation de capital	21 840 600	1 324 996	72 802	300	1 482 574	173 027 170
1/06/2006	Réduction du capital	-18 687 520	-	-37 530	-	1 445 044	154 339 650
20/12/2006	Augmentation de capital	32 336 400	1 819 461	107 788	300	1 552 832	186 676 050
1/06/2007	Réduction du capital	-25 499 090	-	(1)	-	1 552 832	161 176 960
19/12/2007	Augmentation de capital	26 818 200	1 316 773	89 394	300	1 642 226	187 995 160
2/06/2008	Réduction du capital	-20 137 490	-	(1)	-	1 642 226	167 857 670
18/12/2008	Augmentation de capital	18 465 000	958 333	61 550	300	1 703 776	186 322 670
2/06/2009	Réduction du capital	-22 626 300	-	(1)	-	1 703 776	163 696 370
10/12/2009	Augmentation de capital	19 540 800	836 997,60	65 136	300	1 768 912	183 237 170
01/06/2010	Réduction du capital	-26 664 140		-124 500		1 644 412	156 573 030

(1) Les réductions de capital de juin 2007, 2008 et 2009 ont été faites uniquement par remboursement partiel de la valeur nominale de certaines catégories d'actions. Il n'y a pas eu de catégories d'actions remboursées intégralement, ce qui explique que le nombre d'actions cumulées est resté le même après ces réductions de capital.

## 21.2 Acte constitutif et statuts

### 21.2.1 Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- les opérations de crédit-bail immobilier,
- la location d'immeubles professionnels à toute personne physique ou morale,

à cette fin, l'acquisition, la prise à bail ou en location, l'occupation à quelque titre que ce soit de tous terrains ou bâtiments, la construction de tous immeubles ainsi que la souscription, l'achat, la vente de toutes parts ou actions de sociétés immobilières, et plus généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement .

### 21.2.2 Exercice social (article 37 des statuts)

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

### **21.2.3 Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction.**

#### *Composition du Conseil d'administration (articles 15 et 22 des statuts)*

La Société est administrée par un Conseil composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les actionnaires – personnes physiques – Sociétés ou autres personnes morales – et nommés par l'Assemblée Générale des actionnaires.

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

Toute nomination intervenue en violation de cette disposition est nulle.

Si le nombre des administrateurs ayant plus de 70 ans était supérieur au tiers des administrateurs en fonction, le ou les administrateurs les plus âgés seraient réputés démissionnaires d'office.

Les Sociétés et autres personnes morales auxquelles les fonctions d'administrateur ont été conférées, doivent désigner un représentant permanent qui n'est pas tenu d'être personnellement actionnaire de la présente Société.

Chaque administrateur doit, pendant toute la durée de ses fonctions, être propriétaire d'une action de la Société.

Le Président représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige ses travaux dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

#### *Délibérations du Conseil d'administration (article 23 des statuts)*

Le Conseil d'Administration se réunit sur la convocation de son Président aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation.

Le tiers des membres du conseil peut convoquer celui-ci s'il n'y a pas eu de réunion depuis plus de deux mois.

L'ordre du jour est arrêté par celui ou ceux qui convoquent et porté sur la convocation.

Les décisions du Conseil d'Administration ne sont valables que si le nombre des membres présents est au moins égal à la moitié des membres en exercice.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

#### *Pouvoirs du Conseil d'administration (article 20 des statuts)*

Le Conseil d'Administration a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

Il peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ou le mandat de signer tous contrats de crédit-bail immobilier pendant une durée déterminée.

#### *Rémunération des administrateurs (article 21 des statuts)*

Il est alloué au Conseil d'Administration une rémunération fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée.

Le Conseil d'Administration répartit cette rémunération dans les proportions qu'il juge convenables.

#### *Direction générale (article 22 des statuts)*

La Direction Générale de la Société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale est effectué par le Conseil d'Administration qui ne peut valablement délibérer que si :

- l'ordre du jour, en ce qui concerne ce choix, est adressé au moins 15 jours avant la réunion du Conseil,
- les deux tiers au moins des administrateurs sont présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions définies par les dispositions en vigueur.

Lorsque la Direction Générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, les dispositions qui suivent relatives au Directeur Général lui sont applicables.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Il représente la Société vis-à-vis des tiers.

Le Conseil d'Administration détermine la durée des fonctions du Directeur Général, laquelle ne peut excéder ni celle de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général ni, le cas échéant, celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de 70 ans ou plus. Si le Directeur Général en fonction atteint l'âge de 70 ans, ses fonctions prennent fin à l'issue de la plus proche Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer jusqu'à 2 personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. A l'égard des tiers, les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

#### *Censeurs (article 15 des statuts)*

L'Assemblée Générale peut nommer un ou plusieurs censeurs (personnes physiques ou morales), sans que leur nombre puisse excéder douze.

Le Conseil d'Administration peut également procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale.

La durée des fonctions des censeurs est de six années : elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de censeur.

Le mandat de censeur est renouvelable. Il est incompatible avec celui d'administrateur.

Les censeurs sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

## **21.2.4 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions de la Société**

### **21.2.4.1 Droits de vote**

*Droits de vote attachés aux actions (articles 11 et 33 des statuts)*

Chaque action donne à son titulaire ou à son représentant autant de voix qu'il y a de tranches de 5 euros, dans la quotité de capital qu'elle représente, sous réserve du droit de vote double.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. Le scrutin secret a lieu lorsqu'il est réclamé par le bureau ou par des membres de l'Assemblée réunissant le quart au moins du capital correspondant aux actions représentées.

### **21.2.4.2 Droit aux dividendes et profits**

*Droits patrimoniaux et obligations attachés aux actions (articles 11 et 39 des statuts)*

Le droit des actions au partage des bénéfices varie dans les conditions exposées à l'article 39 des statuts, en fonction de la catégorie d'actions à laquelle elles appartiennent.

Le résultat de chaque exercice est déterminé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Après affectation des sommes nécessaires à la constitution du fonds de réserve légale, la répartition du bénéfice distribuable est la suivante :

- 1) Il est tout d'abord prélevé successivement :
  - a. Les sommes nécessaires pour payer aux actions un dividende statutaire au taux fixé, pour la catégorie d'actions en cause, par l'Assemblée qui a décidé l'augmentation de capital ; ce taux est de 8% pour les actions qui composent les catégories AE, AR à AW, de 6% pour

les actions des catégories AL à AP, AX et AY, de 4,75% diminué d'un montant égal à ce pourcentage multiplié par le taux de l'impôt sur les sociétés (majorations comprises) applicable pour la détermination du bénéfice de l'exercice considéré, pour les actions de catégorie BA à BC, de 3,75% diminué d'un montant égal à ce pourcentage multiplié par le taux de l'impôt sur les sociétés (majorations comprises) applicable pour la détermination du bénéfice de l'exercice considéré, pour les actions de la catégorie BD, de 4,25% diminué d'un montant égal à ce pourcentage multiplié par le taux de l'impôt sur les sociétés (majorations comprises) applicable pour la détermination du bénéfice de l'exercice considéré, pour les actions des catégories BE à BG, de 3% diminué d'un montant égal à ce pourcentage multiplié par le taux de l'impôt sur les sociétés (majorations comprises) applicable pour la détermination du bénéfice de l'exercice considéré, pour les actions des catégories BH à BL, de 3,25% diminué d'un montant égal à ce pourcentage multiplié par le taux de l'impôt sur les sociétés (majorations comprises) applicable pour la détermination du bénéfice de l'exercice considéré, pour les actions de la catégorie BM.

Pour les actions des catégories ultérieures, ce taux est égal à 2,75% diminué d'un montant égal à ce pourcentage multiplié par le taux de l'impôt sur les sociétés (majorations comprises) applicable pour la détermination du bénéfice de l'exercice considéré.

Les actions créées au cours d'un exercice n'ont droit au dividende statutaire qu'au prorata de la durée pendant laquelle les capitaux correspondants auront été effectivement à la disposition de la société.

- b. Les sommes nécessaires pour payer un dividende complémentaire aux actions d'une catégorie à laquelle correspond une opération de crédit-bail immobilier achevée totalement ou partiellement ou sortie de la catégorie suite à la résiliation ou à la modification du régime fiscal du contrat de crédit-bail.

Il est précisé que le montant du dividende complémentaire payé aux actions des catégories auxquelles correspondent des opérations de crédit-bail conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996 est égal au complément précité, diminué d'un montant égal à ce complément multiplié par le taux de l'impôt sur les sociétés (majorations comprises) applicable pour la détermination du bénéfice de l'exercice considéré.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, seules sont prises en considération les sommes nettes encaissées par SOGEBAIL.

- 2) Le solde des bénéfiques est réparti à titre de superdividende entre les différentes catégories d'actions selon la formule suivante :

$$S \times R / \Sigma R$$

Etant précisé que :

S = Solde des bénéfiques

R = Recette particulière annuelle provenant des opérations de crédit-bail immobilier correspondant à la catégorie d'action considérée

$\Sigma R$  = Somme des R

Cette recette est égale au complément de loyer éventuellement dû par le locataire durant l'exercice, du fait de l'incidence de l'indexation des loyers.

Pour les catégories d'actions auxquelles correspondent des opérations de crédit-bail immobilier conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996, la recette particulière annuelle est égale au complément de loyer précité diminué d'un montant égal à ce complément multiplié par le taux de l'impôt sur les sociétés (majorations comprises) applicable pour la détermination du bénéfice de l'exercice considéré.

Pour l'application des deux alinéas précédents, ne font pas partie des recettes annuelles d'indexation les compléments de prix résultant de l'application de l'indexation aux prix résiduels versés par les locataires en vue de l'achat des immeubles, ni les indemnités calculées comme une indexation sur le prix résiduel à la sortie d'une opération de crédit-bail d'une catégorie d'actions déterminée.

#### **21.2.4.3 Délai de prescription des dividendes**

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'Etat, passé un délai de 5 ans à compter de leur mise en paiement.

#### **21.2.4.4 Droit au boni de liquidation**

Le boni de liquidation est réparti entre les actionnaires.

#### **21.2.4.5 Droit préférentiel de souscription**

Les actions de la Société comportent toutes un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital.

#### **21.2.4.6 Limitation des droits de vote**

Les statuts de la Société ne contiennent aucune stipulation limitant les droits de vote dont peut disposer un actionnaire.

#### **21.2.4.7 Titre au porteur identifiable**

Non applicable

#### **21.2.4.8 Rachat par la Société de ses propres actions**

SOGEBAIL n'a jamais racheté ses propres actions et elle n'est pas autorisée à le faire par l'assemblée générale des actionnaires.

#### **21.2.5 Modalités de modification des droits des actionnaires**

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société.

#### **21.2.6 Assemblées générales d'actionnaires**

*Tenue des assemblées générales (articles 11,26,27,32,33 et 35 des statuts)*

Assemblées générales :

Les assemblées générales se composent de tous les actionnaires quel que soit le nombre de leurs actions.

Les actionnaires ayant la propriété de leurs titres cinq jours avant l'assemblée générale peuvent assister à cette assemblée sans formalité préalable ; la propriété s'établit par l'inscription de l'actionnaire dans les comptes tenus par la société ou son mandataire qualifié.

Chaque action donne à son titulaire ou à son représentant autant de voix qu'il y a de tranches de 5 euros dans la quotité de capital qu'elle représente, sous réserve du droit de vote double prévu ci-dessous et des règles particulières aux assemblées à forme constitutive.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

Assemblées spéciales :

Conformément à la loi, des assemblées spéciales d'actionnaires seront réunies lorsque des décisions entraînant une modification des droits des porteurs d'une catégorie déterminée devront être prises.

*Pouvoirs des assemblées (article 43 des statuts)*

Les assemblées générales, et le cas échéant les assemblées spéciales, ont les pouvoirs définis par la loi.

#### **21.2.7 Dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle**

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

#### **21.2.8 Franchissements de seuils statutaires**

Non applicable

#### **21.2.9 Stipulations particulières régissant les modifications du capital**

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital.

### **22 CONTRATS IMPORTANTS**

La Société n'a conclu aucun contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) au cours des deux années précédant la date du présent prospectus.

### **23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTERETS**

Néant.

## 24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du prospectus, les documents suivants ou une copie de ces documents, peuvent être consultés : les statuts de la Société, tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques dont une partie est incluse ou incorporée par référence dans le prospectus, les informations financières historiques de la Société pour chacun des deux exercices précédant la publication du prospectus.

L'ensemble des documents sociaux ainsi que les états financiers de la Société sont consultables sur support physique, dans ses bureaux Les Miroirs – Bâtiment D – 18 avenue d'Alsace – 92400 Courbevoie.

En outre, le présent prospectus est disponible sur le site internet de SOGEBAIL ([www.sogebail.fr](http://www.sogebail.fr)) ainsi que sur celui de l'AMF ([www.amf-France.org](http://www.amf-France.org)) et des exemplaires sont tenus gratuitement à la disposition du public auprès de:

- SOCIETE GENERALE, GLFI – GCM - SEG - 75886 Paris Cedex 18
- SOGEBAIL - Les Miroirs - La Défense 3 – 92978 Paris La Défense Cedex

## 25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

La Société ne dispose ni de filiale ni de participation à la date du présent prospectus.

## 26 FACTEURS DE RISQUES DE MARCHE POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES

Les actions SOGEBAIL ne sont pas cotées. Néanmoins, si l'actionnaire le souhaite, le groupe Société Générale rachète les actions SOGEBAIL à des prix fixés pour chaque semaine qui sont diffusés mensuellement dans les agences Société Générale. Société Générale n'a fixé aucune restriction à la négociabilité des actions SOGEBAIL. Pour plus de détails, se reporter au paragraphe 28.8.

## 27 INFORMATIONS DE BASE RELATIVES A L'EMISSION

### 27.1 Fonds de roulement net

SOGEBAIL estime que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société est suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date du présent prospectus.

### 27.2 Capitaux propres et endettement

#### *Capitaux propres*

Le tableau ci-dessous présente la capitalisation de SOGEBAIL basée sur les données financières au 30 septembre 2010:

Les données sont présentées conformément aux normes françaises, et non en normes IFRS car SOGEBAIL n'est pas cotée sur un marché réglementé et n'a pas de comptes consolidés puisqu'elle n'a ni filiale, ni participations.

en milliers d'euros

30/09/2010

**Capitaux propres attribuables aux actionnaires de SOGEBAIL**

Capital social	156 573
Réserve légale	6 500
Résultat net	6 323
Prime d'émission et report à nouveau	771
<b>Total</b>	<b>170 168</b>

**TOTAL DES DETTES A MOINS D'UN AN au 30/09/2010 :**

- faisant l'objet de garanties : 0
- faisant l'objet de nantissements : 0
- sans garantie ni nantissements : 205,113 milliers d'euros

**TOTAL DES DETTES A MOYEN ET LONG TERME (plus d'un an) au 30/09/2010 :  
(hors partie courante des dettes long terme)**

- faisant l'objet de garanties : 0
- faisant l'objet de nantissements : 0
- sans garantie ni nantissements : 908,553 milliers d'euros

**Endettement**

Le tableau ci-dessous présente l'endettement financier net de SOGEBAIL, établi selon les états financiers au 30 septembre 2010: (en milliers d'euros)

	<u>30/09/2010</u>
<b>Liquidité</b>	
A. Trésorerie	13,823
B. Placements	-
C. Valeurs mobilières de placement	-
<b>D. Total (A)+(B)+(C)</b>	<b>13,823</b>
<b>E. Actifs financiers courants</b>	
<b>Dettes à moins d'un an</b>	
F. Dette bancaire à moins d'un an	142,519
G. Part à moins d'un an des emprunts obligataires	-
H. Autres dettes à moins d'un an	62,594
<b>I. Total (F)+(G)+(H)</b>	<b>205,113</b>
<b>J. Endettement financier net à moins d'un an (I)-(D)-(E)</b>	<b>191,290</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	
K. Dette bancaire à plus d'un an	871,953
L. Part à plus d'un an des emprunts obligataires	-
M. Autres dettes à plus d'un an	36,600
<b>N. Total (K)+(L)+(M)</b>	<b>908,553</b>

<b>O. Actifs financiers non courants</b>	-
<b>P. Endettement financier net à plus d'un an (N)-(O)</b>	<b>908,553</b>
<b>Q. Endettement financier net (J)+(P)</b>	<b>1 099,843</b>

Aucun changement notable n'est intervenu dans la situation des capitaux propres et de l'endettement financier net depuis le 30 septembre 2010.

### 27.3 Raisons de l'offre et utilisation du produit

SOGEBAIL est une société de crédit-bail immobilier qui achète ou fait construire des immeubles à usage professionnel à la demande de futurs locataires. Elle loue ces immeubles pour une durée de l'ordre de 7 à 20 ans, et donne aux locataires la possibilité de les racheter au plus tard à la fin du contrat de crédit-bail, à un prix tenant compte du paiement des loyers.

SOGEBAIL assure le financement de ces immeubles loués en crédit-bail, d'une part par le recours à des fonds propres grâce à des augmentations de capital régulières, et, d'autre part, par des emprunts consentis par Société Générale.

Par ces augmentations de capital, SOGEBAIL offre à ses actionnaires un placement qui épouse le déroulement des opérations de crédit-bail.

SOGEBAIL distribue la totalité de son bénéfice à ses actionnaires, hormis bien entendu la part affectée à la réserve légale ( 5% du bénéfice).

SOGEBAIL intéresse les actionnaires au financement d'un ensemble d'immeubles, ce qui explique que son capital est divisé en catégories d'actions qui financent chacune plusieurs opérations de crédit-bail et qui possèdent leurs caractéristiques propres de durée et d'indexation.

Cette formule impose par contre le remboursement fractionné des actions en fonction des amortissements financiers incorporés dans les loyers et des ventes d'immeubles. C'est ainsi que plusieurs catégories d'actions ont déjà été remboursées aux actionnaires, les immeubles servant de support à ces actions ayant tous été cédés à leurs locataires.

Pendant leur vie, les actions bénéficient pleinement du rendement des contrats qui leur sont affectés. La rentabilité de l'action SOGEBAIL est assuré par un dividende statutaire calculé sur la valeur nominale, un superdividende résultant essentiellement du produit de l'indexation des loyers perçus par SOGEBAIL et un dividende complémentaire représentant des plus-values d'indexation encaissées lors de la vente des immeubles.

Grâce au mécanisme de l'indexation des revenus par catégorie d'actions, les actionnaires conservent intact, au cours des années, le bénéfice de l'ancienneté de leur index, ce qui ne serait pas le cas si SOGEBAIL ne comportait qu'une seule catégorie d'actions concernée par l'ensemble des opérations de la Société.

En ce qui concerne la catégorie d'actions BO, lui seront affectées 95 opérations de crédit-bail pour un investissement total de 169,96 millions d'euros dont les caractéristiques individuelles figurent dans les tableaux ci-après :

<b>LOCAUX INDUSTRIELS</b>				
Nom du client	Lieu d'implantation	Date de départ de location	Durée de location	Montant
LEYGATECH	SAINT ROMAIN LACHALM	01-janv-10	15	*
GALVA ECLAIR	SAINT POURCAIN	30-sept-10	6	*
ARMATURES DU NORD	EPPEVILLE	25-nov-08	14	*
MIXBUFFET SAS	GUER	01-oct-08	10	**
ERISAY SAS	SAINT AUBIN SUR GAILLON	01-août-10	15	*
SCI IMMO GRIEGER	BAILLEUL	01-oct-10	15	*
SCI SALGA	PORTO VECCHIO	26-nov-09	15	**
B2L SCI (t. A)	BUHELAY	10-nov-09	12	*
SCI MELIMAN	GRIGNY	30-déc-09	15	*
SCI ALESTEMA	GUIBEVILLE	23-févr-10	10	*
LILLE POIDS LOURDS	SECLIN	31-déc-09	12	**
COUSIN COMPOSITES	WERVICQ SUD	04-mai-10	12	**
MENDELEEV	ROISSY EN FRANCE	01-janv-12	12	**
EURARMA SARL	LOUVIERS	27-mai-10	12	**
COFIDUR PM	BOULAZAC	10-mars-10	15	**
ECHELLE EUROPEENNE	ST JEAN DE VEDAS	01-déc-10	15	**
PERIGORDINE DE SALAISONS SARL	BOULAZAC	15-févr-10	12	*
AT FRANCE	PLOUAY	04-juin-10	15	*
SCI BATINVEST	VAULX-MILIEU	18-févr-10	15	*
M.P.S	NEUVES MAISONS	01-mars-10	12	**
SCI ECLLASE	TOULOUSE	30-mars-10	12	*
BLC THALGO COSMETIC	ROQUEBRUNE SUR ARGENS	01-mars-10	12	**
BIOHIT FRANCE SAS	DOURDAN	01-avr-11	15	**
SCI SIMPHAL	PROUVY	01-déc-10	15	*
ETABLISSEMENTS TIFLEX	PONCIN	25-févr-10	12	**
AMG	GROSSOEUVRE	30-mars-10	12	*
VAIZGANTHO SAS	COMBOURTILLE	22-juil-10	12	*
SCI MARE NOSTRUM	PUGET SUR ARGENS	01-sept-10	15	*
SCI D'ARTHUR	REIMS	01-avr-10	15	*
DAUDIN FRUTEX SARL	VILLEBAROU	13-juil-10	15	*
LA TARTE TROPEZIENNE	COGOLIN	01-déc-10	15	**
LES TRANSPORTS LEXOVIENS	ETUPES	17-juin-10	12	*
SCI DE COMBE BELLE	CHORGES	01-janv-11	12	**
PIL	ST ETIENNE	01-juin-10	12	*
SCI JVD IMMO	SAINT ETIENNE	19-juil-10	15	*
SARL DIPACK	RUITZ	05-oct-10	15	**
SCI ALCCAD IMMOBILIER	BONCHAMP LES LAVAL	29-juil-10	10	**
AFIPAEIM	GRENOBLE	28-févr-11	20	**
SCI AFTER WORK	GLISY	01-févr-11	15	*
SCI CAUSSEUL	BUC	01-déc-10	15	*
PCM HABILCLASS	OUARVILLE	26-août-10	12	*
SCI IMMOTEP	CRETEIL	05-août-10	12	**
PLAJET SARL	JANVILLE	31-juil-11	12	**
ORIANE	COURPIERE	31-déc-10	15	*
KAFREMBO	MARSEILLE	01-juil-10	15	**
SAINT PIERRE	SECLIN	01-août-10	12	*

*	Investissement inférieur à 1 Million d'euros
**	Investissement compris entre 1 et 5 Millions d'euros
***	Investissement compris entre 5 et 10 Millions d'euros
****	Investissement supérieur à 10 Millions d'euros

<b>ENTREPOTS</b>				
Nom du client	Lieu d'Implantation	Date de départ de location	Durée de location	Montant
STEFELO	VERNEUIL EN HALATTE	01-oct-10	14	*
MEGASTORE	CHARTRES	01-juin-11	15	**
VALLEE TRANSPORTS	LA MADELEINE DE NONANCOU	21-juil-10	14	*
SCI OTREB	MIONS	30-juin-10	13	*
IMMO OUEST	FLIXECOURT	01-juil-11	15	**
SCI DES AUBRAIS	FLEURY LES AUBRAIS	30-mars-10	12	**
FAC LOGISTIQUE SAS	ALTORF	01-déc-10	15	*
EGLO FRANCE LUMINAIRE	WITTENHEIM	31-mars-10	15	*
DFCI	MARCQ EN BAROEUL	01-mai-11	15	**
SCI PARAGE	GERZAT	31-juil-10	20	*
ARGAN	CHATRES	24-juin-10	15	****
SCI SERVAES DE LA CROIX VERTE	BELLOY EN FRANCE	01-mai-11	12	**
SCI ANJ	LA COURNEUVE	01-janv-11	12	**
LEONARD VOLAILLES	VERDUN	01-janv-11	15	**
SCI 4GB	VAL D'ORNAIN	01-mai-10	10	*
SCI A	LUNEL	02-déc-09	15	**
ACCRO SPORT PARTICIPATION	BIHOREL	01-oct-10	15	**
SCI PATRIMONIA DGS	LONGJUMEAU	19-janv-10	9,6	*
MANUFOR SERVICES	AULNAY SOUS BOIS	22-déc-09	15	*
SCI D'EPREVILLE	LOUVIERS	08-janv-10	15	**
ISMAEL op. NANTES VERTOU	VERTOU	24-févr-10	12	**
SCI BPSS95	HERBLAY	01-juin-10	13,6	*

<b>COMMERCES</b>				
Nom du client	Lieu d'Implantation	Date de départ de location	Durée de location	Montant
SCI BRUCA	PEZENAS	01-oct-10	15	*
SCI BRUCA	PEZENAS	01-août-10	15	*
SCI GBV 31	Portet sur Garonne	30-juin-10	15	*
GIC	LESQUIN	15-mars-10	12	*
SCI CECEBRU	BRUAY-LA-BUISSIERE	01-janv-11	15	*
SCI VALENCE 2009	ETOILE SUR RHONE	01-juin-10	12	*
FRANPHIJEAN	PARCAY MESLAY	01-avr-11	12	*
SCI LLT	BELIN BELIET	01-nov-10	10	*
MEONI FRERES	PRUNELLI DI FIUMORO	05-août-10	12	***
EUROPE AVENIR	GARGES LES GONESSE	31-déc-11	12	*
SCI D'ANGEDIS IMMOBILIER	SAINT CLEMENT	20-janv-10	12	*
IMMOBOUCH CHAMPNIERS	CHAMPNIERS	01-juil-10	15	*
SCI MAS	MARIGNANE	29-juil-10	15	*
IMMOBOUCH AMILLY	AMILLY	01-janv-11	15	*
SCI AYDA	ANTIBES	22-mars-10	15	*
S.L.B.A.	SAINT SAULVE	01-janv-11	15	**

*	Investissement inférieur à 1 Million d'euros
**	Investissement compris entre 1 et 5 Millions d'euros
***	Investissement compris entre 5 et 10 Millions d'euros
****	Investissement supérieur à 10 Millions d'euros

<b>BUREAUX</b>				
Nom du client	Lieu d'Implantation	Date de départ de location	Durée de location	Montant
GRAND PRADO BELLECHASSE	MARSEILLE	26-avr-10	15	**
LA CROIX AUX POTIERS	CHARTRES-DE-BRETAGNE	12-févr-10	15	**
TERYS	CERGY PONTOISE	15-mars-10	12	*
GENIOUS INVESTISSEMENT SARL	COLOMBES	30-avr-10	12	*
SARL DU SABLIER	MARSEILLE	24-févr-10	15	**
SACEP CENTRE PRESSE SA	RODEZ	06-août-10	15	**
TREVISE 32	PARIS	26-juil-10	12	***
SCI ESPACE SAINTE VICTOIRE	AIX EN PROVENCE	18-déc-09	15	**

<b>HOTELS</b>				
Nom du client	Lieu d'Implantation	Date de départ de location	Durée de location	Montant
SCI DE L'HOTEL GRAMONT	PAU	27-avr-10	20	**
SCI GMH	MONTPELLIER	01-mars-12	20	**
FONCIERE DU GRAND BLEU	CALCATOGGIO	28-janv-10	12	***

*	Investissement inférieur à 1 Million d'euros
**	Investissement compris entre 1 et 5 Millions d'euros
***	Investissement compris entre 5 et 10 Millions d'euros
****	Investissement supérieur à 10 Millions d'euros

## **28 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES**

### **28.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation**

Les actions nouvelles émises par SOGEBAIL appartiennent à la catégorie « BO » et ne seront pas admises à la négociation sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext. Ces actions répondent aux caractéristiques décrites ci-après.

Elles porteront jouissance à compter du 16 décembre 2010 et donneront ainsi droit à l'intégralité de toute distribution décidée à compter de cette date.

Les actions SOGEBAIL ne seront pas admises sur un marché, réglementé ou non.

### **28.2 Droit applicable et tribunaux compétents**

Les actions nouvelles sont émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social de SOGEBAIL lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

### **28.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles**

Les titres de la catégorie "BO" sont nominatifs.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom chez la Société ou son mandataire qui, s'ils le souhaitent, sera reproduite chez l'intermédiaire habilité de leur choix.

### **28.4 Devise d'émission**

L'émission des actions "BO" est réalisée en euros.

### **28.5 Droits attachés aux actions nouvelles**

Les actions "BO" seront, dès leur création, soumises à l'ensemble des stipulations des statuts de la Société.

En l'état actuel des statuts, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-dessous.

#### ***Assemblées spéciales***

Conformément à la loi, des assemblées spéciales d'actionnaires seront réunies lorsque des décisions entraînant une modification des droits des porteurs d'une catégorie déterminée devront être prises.

#### ***Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur -Droit aux dividendes***

Chaque catégorie d'actions SOGEBAIL possède un droit spécifique dans la répartition des bénéfices conformément à l'article 39 des statuts, en raison notamment d'une évolution différente du jeu des index des opérations la composant.

Les diverses catégories d'actions étant susceptibles de recevoir des dividendes différents en vertu des dispositions statutaires, les souscripteurs d'actions de chaque catégorie s'engagent à ne pas s'opposer à ce que le dividende versé aux actions d'autres catégories soit plus élevé que celui qui sera versé aux actions leur appartenant, en raison des caractéristiques de l'indexation propres à chaque catégorie, telles qu'elles sont définies et publiées au moment des émissions.

Le taux de dividende statutaire pour la catégorie BO a été fixé à 2,75 % diminué du taux de l'impôt sur les sociétés (majorations comprises), conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 mai 2010..

Les recettes d'indexation des immeubles (indexation sur l'indice INSEE du coût de la construction) bénéficient en totalité aux actionnaires de la catégorie qui a contribué à leur financement. Les loyers des contrats de crédit-bail immobiliers sont indexés en partie seulement : l'incidence de cette indexation sur le rendement des titres dépend de l'importance des fonds propres affectés aux investissements d'une même catégorie.

En vertu des contrats signés avec les utilisateurs, la part intégralement indexée des investissements de la catégorie "BO" s'élève à 18 222 041,60 euros.

Comme la catégorie "BO" est présentement émise pour 17 431 800 euros, auxquels s'ajoute une prime d'émission de 790 241,60 euros, le rapport du montant de la part des contrats indexés au montant de l'émission est de 100 %. On peut donc dire que les actions de la catégorie "BO" percevront, à travers les loyers et les prix de vente aux utilisateurs une indexation de 100%, en prenant en considération la durée totale de vie de la catégorie.

L'indexation spécifique de chacune des 95 opérations affectées à la catégorie "BO", rapportée au montant total des investissements, présente au départ le coefficient de pondération ci-après :

- Indice INSEE du coût de la construction : 100%

Variation de l'indice INSEE du coût de la construction au cours des dernières années

(base 100 : 4<sup>ème</sup> trimestre 1953)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1 <sup>er</sup> trimestre	1225	1270	1362	1385	1497	1503	1508
2 <sup>ème</sup> trimestre	1267	1276	1366	1435	1562	1498	
3 <sup>ème</sup> trimestre	1272	1278	1381	1443	1594	1502	
4 <sup>ème</sup> trimestre	1269	1332	1406	1474	1523	1507	

Conformément à la loi, les dividendes se prescrivent cinq ans après leur date de mise en paiement au profit de l'Etat.

#### ***Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation***

Toutes les actions "BO" sont d'une même catégorie et bénéficient des mêmes droits dans la répartition du boni de liquidation.

Chaque action, de quelque catégorie qu'elle soit, donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation à une fraction égale à celle du capital social qu'elle représente, compte tenu s'il y a lieu du capital amorti et non amorti, ou libéré ou non libéré.

#### ***Droit de vote***

Chaque action donne à son titulaire ou à son représentant autant de voix qu'il y a de tranches de 5 euros dans la quotité de capital qu'elle représente, sous réserve du droit de vote double prévu ci-dessous et des règles particulières aux assemblées à forme constitutive.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

### ***Droit préférentiel de souscription***

Les actions nouvelles bénéficieront dès leur émission d'un droit préférentiel de souscription en cas d'augmentation de capital en numéraire, sauf si ce droit est supprimé par l'assemblée générale des actionnaires.

## **28.6 Autorisations**

### **28.6.1 Assemblée ayant autorisé l'émission**

La présente augmentation de capital est effectuée dans le cadre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> résolutions de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de SOGEBAIL du 4 Mai 2010. Le texte complet de ces résolutions a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 29 mars 2010 .

*Troisième résolution.* — « Constatant que l'autorisation d'augmenter le capital à hauteur de 50 millions d'euros donnée au Conseil le 7 Avril 2009 a été utilisée à concurrence de la somme de 19 540 800 euros et qu'elle est devenue caduque pour le solde, à partir de l'Assemblée Générale Ordinaire de ce jour, l'Assemblée Générale Extraordinaire, sur rapport du Conseil d'Administration, conformément à l'article L 225 136 du Code de Commerce, autorise ce dernier à procéder éventuellement à l'augmentation du capital social sur ses seules délibérations, à concurrence d'un montant nominal maximum de 50 millions d'euros, par émission d'actions nouvelles de 300 euros de nominal, au prix d'émission de 313,60 euros, à souscrire en numéraire, aux conditions précisées dans le rapport du Conseil qu'elle approuve.

Cette augmentation de capital pourra être réalisée en plusieurs fois, par l'émission d'actions appartenant à des catégories différentes et portant des dates de jouissance différentes.

La présente autorisation, donnée pour la période s'étendant jusqu'à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010, deviendra caduque à compter de celle-ci à concurrence de la somme pour laquelle elle n'aura pas été utilisée.

Le Conseil d'Administration reçoit tous pouvoirs pour en arrêter toutes les modalités et conditions de réalisation en se conformant à la loi et aux statuts, notamment fixer l'époque d'émission, les catégories et la date de jouissance de chaque catégorie d'actions, arrêter l'époque de réalisation définitive de chaque augmentation de capital, dont la dernière devra intervenir avant la date de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2010, accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive chaque augmentation de capital et d'en constater la réalisation. »

*Quatrième résolution.* — « L'Assemblée Générale Extraordinaire, sur le rapport du Conseil d'Administration et celui des Commissaires aux Comptes relatifs notamment au prix d'émission des actions nouvelles et aux éléments de fixation de ce prix, décide de supprimer le droit préférentiel de souscription et de conférer aux actionnaires la faculté de souscrire aux actions nouvelles par priorité pendant les dix premiers jours ouvrés de l'émission. Ce droit de priorité qui ne sera pas négociable, ni cessible, s'exercera proportionnellement à la quotité de capital détenue par chaque actionnaire.»

## **28.6.2 Conseil d'administration ayant décidé l'émission et décision du Président de réaliser l'émission**

Le Conseil d'Administration dans ses séances du 8 septembre 2010 et du 2 novembre 2010, suivant autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 mai 2010, a décidé de procéder à l'émission de 58 106 actions de 300 euros de nominal, appartenant à une nouvelle catégorie d'actions, la catégorie "BO", et répondant aux caractéristiques exposées dans le présent prospectus.

## **28.7 Date prévue d'émission des actions nouvelles**

La période de souscription a été fixée:

- du 18 novembre au 1er décembre 2010 pour les actionnaires,
- du 2 décembre au 15 décembre 2010 pour le public.

Les actions "BO" seront émises le jour de leur règlement-livraison, soit le 16 décembre 2010.

## **28.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles**

Les actions SOGEBAIL ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé. Toutefois, le groupe Société Générale rachète les actions SOGEBAIL à des prix de rachat fixés pour chaque semaine. Ces prix de rachat sont diffusés mensuellement dans les agences Société Générale et établis dans les conditions suivantes :

Les actions nouvelles sont ou seront librement négociables, sous réserve des dispositions légales et réglementaires. Les actions font l'objet d'une inscription en compte et se transmettent par voie de virement de compte à compte.

Pour chaque catégorie d'actions émise dans le public, tous les ans, l'Assemblée Générale Ordinaire qui examine les comptes annuels, fixe le prix de rachat statutaire de l'action valable jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire suivante. Les prix de rachat statutaires sont calculés par SOGEBAIL en additionnant les éléments suivants :

- la valeur nominale de l'action,
- la quote-part dans les primes d'émission figurant au dernier bilan,
- la quote-part dans la réserve légale et le report à nouveau figurant au dernier bilan,
- le montant de l'indexation calculée sur les valeurs résiduelles (soit le capital non encore remboursé par les loyers déjà payés par les locataires) des immeubles affectés à la catégorie considérée, sur la base du dernier indice INSEE du coût de la construction publié; le montant de l'indexation ainsi calculée est divisé par le nombre d'actions de la catégorie.

Ces deux derniers éléments font l'objet d'un abattement destiné à représenter l'incidence des impôts que Société Générale supporterait sur le remboursement des réserves et sur l'encaissement des plus-values mises en distribution à travers les futurs dividendes.

Les prix de rachat pratiqués par le groupe Société Générale sont calculés à partir des prix statutaires fixés par la dernière Assemblée Générale Ordinaire,

- après ajout de la fraction courue du dividende calculé suivant le taux statutaire de chaque catégorie d'actions, sous déduction de l'abattement destiné à représenter l'incidence des impôts sur l'encaissement de ce dividende

- et, après ajustement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction publié, pour le montant de l'indexation calculée sur les valeurs résiduelles des immeubles affectés à la catégorie d'actions concernée.

En outre, les actions font l'objet d'un remboursement partiel de leur valeur nominale au fur et à mesure de l'amortissement financier des immeubles, lors de réductions de capital annuelles, pour aboutir à un remboursement définitif lorsque tous les immeubles affectés à la catégorie sont intégralement amortis ou sortis du patrimoine.

Prix de rachat pratiqués sur les actions des différentes catégories au cours des 3 derniers mois

Catégories	Date d'émission	Prix d'émission	Valeur nominale actuelle	Prix de rachat		
				euros		
				euros		
				31 août-10	30 sept-10	31 oct-10
AE	juin-83	82,68	5	5,45	5,47	5,49
AL	déc-87	346,76	10	17,96	18,14	18,22
AP	nov-89	354,45	5	5,33	5,34	5,36
AR	nov-90	342,77	10	13,58	13,66	13,72
AT	nov-91	336,18	5	5,6	5,61	5,62
AU	nov-92	335,14	5	6,4	6,45	6,47
AW	nov-93	334,41	10	12,82	12,95	13,02
AX	déc-94	333,44	5	6,02	6,09	6,11
AY	févr-96	332,17	20	26,35	26,54	26,67
BA	déc-96	333,85	10	13,36	13,54	13,59
BB	avr-98	332,42	40	51,69	51,86	51,89
BC	mars-99	333,86	50	65,98	66,22	66,41
BD	déc-99	331,25	100	129,81	130,19	130,49
BE	déc-00	322,07	70	90,2	90,5	90,74
BF	déc-01	323,19	110	135,76	135,93	136,01
BG	déc-02	320,05	150	182,41	182,9	183,31
BH	déc-03	321,22	160	190,9	191,32	191,7
BI	déc-04	319,49	170	197,62	198,09	198,49
BJ	déc-05	318,20	210	240,7	241,46	242,18
BK	déc-06	316,88	210	230,87	231,52	232,08
BL	déc-07	314,73	240	255,39	256,25	256,96
BM	déc-08	315,57	300	315,09	315,94	316,76
BN	déc-09	312,85	300	315,55	316,34	317,08

## 28.9 Réglementation française en matière d'offre publique

Non applicable

## **28.10 Offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours**

Non applicable

## **28.11. Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français**

En l'état actuel de la législation française, et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, la présente section résume les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas résidents de France (et qui ne détiendront pas d'actions de la Société par l'intermédiaire d'un établissement stable ou d'une base fixe en France) et qui recevront des dividendes à raison des actions de la Société qu'ils détiendront. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence.

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège social du bénéficiaire effectif est situé hors de France. Le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 18% lorsque le bénéficiaire est une personne physique domiciliée dans un Etat membre de l'Union européenne, en Islande ou en Norvège et à (ii) 25% dans les autres cas.

Cette retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en application, notamment de l'article 119 ter du Code général des impôts, applicable, sous certaines conditions, aux actionnaires personnes morales résidents de la Communauté européenne, et des conventions fiscales internationales.

Toutefois, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 50% lorsque ces dividendes sont payés hors de France, dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts. La liste des Etats et territoires concernés a été publiée par arrêté interministériel du 12 février 2010 (Journal officiel du 17 février 2010 p. 2923). Cette liste sera mise à jour annuellement. Les investisseurs qui pourraient être concernés par cette mesure sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer de son application à leur cas particulier.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par l'instruction du 25 février 2005 (BOI 4 J-1-05) relative à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

En outre, sous réserve de remplir les conditions précisées dans les instructions fiscales du 10 mai 2007 (BOI 4 C-7-07) et du 12 juillet 2007 (BOI 4 C-8-07), les personnes morales qui détiendraient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la Société pourraient bénéficier d'une exonération de retenue à la source si leur siège de direction effective est situé dans un État membre de l'Union européenne, en Islande ou en Norvège.

Enfin, à condition de remplir les critères prévus par l'instruction fiscale du 15 janvier 2010 (BOI 4 H-2-10), les organismes à but non lucratif dont le siège est situé dans un État membre de l'Union européenne, en Islande ou en Norvège peuvent bénéficier d'un taux de retenue à la source réduit à 15 % (article 187.1 du Code général des impôts.)

Les actionnaires personnes physiques qui bénéficient d'une convention fiscale avec la France prévoyant le transfert de l'avoir fiscal auront droit à un remboursement du crédit d'impôt attaché aux dividendes distribués par la Société, sous réserve de remplir les conditions prévues dans la convention pour bénéficier de ce transfert et de respecter les procédures d'octroi de ce crédit d'impôt. Ce crédit d'impôt est égal à 50 % du montant des dividendes distribués, et est plafonné annuellement à 230 euros pour les couples mariés ou les partenaires d'un pacte civil de solidarité soumis à imposition commune et à 115 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées, et les couples mariés ou les partenaires d'un pacte civil de solidarité faisant l'objet d'une imposition séparée. Lors du paiement de ce crédit d'impôt à l'actionnaire non-résident, une retenue à la source sera prélevée au taux prévu par la convention fiscale applicable. Il est toutefois signalé aux investisseurs que l'administration fiscale française n'a pas encore publié de précisions sur les modalités de remboursement de ce crédit d'impôt.

## **29 CONDITIONS DE L'OFFRE**

### **29.1 Conditions, calendrier prévisionnel et modalités des demandes de souscription**

#### **29.1.1 Conditions de l'offre**

Prix de souscription : 313,60 EUR par action, soit le montant de la valeur nominale de l'action (300 EUR) augmenté d'une prime d'émission de 13,60 EUR, représentant la quote-part de chaque action de la catégorie "BO" dans la réserve légale, la prime d'émission et le report à nouveau figurant au bilan de la Société à la date du 31 décembre 2009 après répartition du résultat de l'exercice 2009.

Quote-part d'actif net comptable par action pour 5 EUR de nominal :

- avant émission : 5,23 EUR
- après émission : 5,23 EUR

Modalités de paiement du prix : libération intégrale lors de la souscription.

#### **29.1.2 Montant de l'émission**

Le produit brut de l'émission est de 18 222 041,60 euros

Les frais légaux et administratifs, liés directement ou indirectement à l'augmentation de capital et les frais financiers des intermédiaires peuvent être évalués à environ à 0,426 million d'euros (montant hors taxe).

Le produit net de l'émission est estimé à environ 17,796 millions d'euros.

#### **29.1.3 Procédure et période de souscription**

##### ***Procédure***

Les souscriptions et versements seront reçus sans frais aux guichets de Société Générale - 29 Boulevard Haussmann - 75009 PARIS.

### **Calendrier indicatif**

- 10 novembre 2010 : Visa de l'Autorité des Marchés financiers sur le prospectus.
- 15 novembre 2010 : Communiqué de presse de SOGEBAIL annonçant l'opération et précisant les modalités de mise à disposition du prospectus.
- 18 novembre 2010 : Ouverture de la souscription pour les actionnaires.
- 1<sup>er</sup> décembre 2010 : Clôture de la souscription des actionnaires.
- 2 décembre 2010: Offre au public des actions non souscrites par les actionnaires.
- 15 décembre 2010: Clôture de l'offre à moins qu'elle n'ait été clôturée par anticipation
- 16 décembre 2010: Emission et livraison des actions nouvelles et règlement à SOGEBAIL du produit de l'émission.
- 16 décembre 2010: Communiqué de presse de SOGEBAIL annonçant les résultats de l'opération.

#### **29.1.4 Révocation / Suspension de l'offre**

Non applicable.

#### **29.1.5 Réduction de la souscription**

Non applicable.

#### **29.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription**

Les actionnaires peuvent souscrire à titre prioritaire, en étant assurés de recevoir les actions correspondantes, à raison d'une action nouvelle pour 2 695 EUR nominal de capital détenu, dans les conditions suivantes :

- les actionnaires possédant un montant nominal de capital supérieur à 2 695 EUR pourront souscrire la quantité d'actions correspondante arrondie à l'unité inférieure,
- les actionnaires possédant un montant nominal de capital égal ou inférieur à 2 695 EUR, pourront souscrire une action.

Aucun montant maximum n'est applicable à une souscription dans le cadre de cette émission.

#### **29.1.7 Révocation des ordres de souscription**

Les instructions de souscription sont révocables jusqu'au dernier jour de la période de souscription.

#### **29.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions nouvelles**

Le règlement-livraison des actions est prévu le 16 décembre 2010.

Les actions nouvelles revêtiront la forme nominative. Elles ont fait l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France et seront inscrites en compte dès leur date d'émission, soit le 16 décembre 2010.

#### **29.1.9 Publication des résultats de l'offre**

Un communiqué de presse annonçant les résultats de l'offre sera diffusé à l'issue de la clôture de la période de souscription du public.

#### **29.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières**

##### **29.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre .**

###### ***Catégorie d'investisseurs potentiels***

Il n'y a pas de catégories d'investisseurs potentiels à proprement parler.

L'offre sera effectuée en France.

##### **29.2.2 Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, direction ou surveillance ou de quiconque entendrait prendre une souscription de plus de 5 %**

Les deux actionnaires majoritaires de SOGEBAIL, à savoir les sociétés GENEBAIQUE et GENEFINANCE (53,20% du capital et 53,27% des droits de vote au 30 Septembre 2010) faisant partie du groupe Société Générale, ont fait part de leur intention de ne pas exercer leurs droits de priorité relatifs à cette augmentation de capital, et ce afin de permettre la plus large diffusion possible des titres dans le public.

Ainsi, après l'augmentation de capital, si GENEBAIQUE et GENEFINANCE ne souscrivent aucune action "BO", la participation, dans SOGEBAIL de ces deux actionnaires majoritaires évoluerait comme suit :

GENEBAIQUE : 47,34% du capital (contre 52,61% avant l'augmentation de capital) et 49,35% des droits de vote (contre 52,57% avant l'augmentation de capital).

GENEFINANCE : 0,54% du capital (contre 0,60% avant l'augmentation de capital) et 0,66% des droits de vote (contre 0,70% avant l'augmentation de capital).

##### **29.2.3 Information pré-allocation**

Non applicable.

##### **29.2.4 Sur-allocation et rallonge**

Non applicable.

#### **29.3 Placement et garantie**

##### **29.3.1 Coordonnées de la Société Générale**

Les souscriptions et versements seront reçus sans frais aux guichets de Société Générale – 29 Boulevard Haussmann – 75009 PARIS.

Dépôt des fonds : les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés à Société Générale – 29 Boulevard Haussmann – 75009 PARIS.

### **29.3.2 Coordonnées de l'intermédiaire chargé du service financier**

Société Générale – SGSS/GIS/NPO - 32, avenue du Champ de Tir, BP 81236 – 44312 Nantes Cedex 3.

### **29.3.3 Garantie**

La souscription des actions nouvelles à émettre fait l'objet d'une garantie de bonne fin au sens de l'article L 225-145 du Code de Commerce par Génébanque (l'Établissement Garant), filiale de Société Générale, en vertu d'un contrat de garantie signé le 10 novembre 2010 à hauteur de la totalité du montant de l'augmentation de capital.

## **30 ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION**

### **30.1 Admission aux négociations**

Les actions SOGEBAIL "BO" ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext.

### **30.2 Places de cotation**

Non applicable : les actions SOGEBAIL ne sont pas cotées sur un marché réglementé.

### **30.3 Offres concomitantes d'actions SOGEBAIL**

Non applicable.

### **30.4 Contrat de liquidité sur actions SOGEBAIL**

Non applicable.

### **30.5 Stabilisation**

Non applicable.

## **31 DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE ET CONVENTIONS DE RESTRICTIONS DE CESSION**

### **31.1 Personnes ou entités ayant l'intention de vendre des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société**

Aucune personne ou entité n'a fait part de son intention de vendre des titres de capital .

### **31.2 Conventions de restrictions de cession**

Néant.

## **32 DÉPENSES LIÉES À L'OFFRE**

### **32.1 Produit et charges relatifs à l'augmentation de capital**

Compte tenu de la rémunération des intermédiaires financiers et des frais juridiques et administratifs, qui sont estimés à un montant d'environ 0,426 million d'euros, le produit net de l'émission est estimé à environ 17,796 millions d'euros.

### 33 DILUTION

#### 33.1 Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre

L'incidence de l'émission de 58 106 actions au prix de souscription de 313,60 euros par actions (soit un montant brut global de 18 222 041,60 euros, prime d'émission incluse) sur les capitaux propres de la Société (calcul effectué sur la base des capitaux propres au 30 septembre 2010, et du nombre d'actions composant le capital à cette même date) serait la suivante :

	Avant opération	Après opération
<b>Capitaux propres (en millions d'euros)</b>	163,845 M€	182,067 M€
<b>Nombre d'actions <sup>(1)</sup></b>	1 644 412	1 702 518
<b>Capitaux propres par action de 5 euros de valeur nominale (en €) <sup>(1)</sup></b>	5,23	5,23

(1) Les catégories d'actions SOGEBAIL ont des valeurs nominales différentes qui vont de 5 euros à 300 euros.

#### 33.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

La division du capital de SOGEBAIL en catégories d'actions à chacune desquelles est affecté un ensemble d'opérations nettement déterminé comportant des caractéristiques spécifiques offre à l'actionnaire, après distribution d'un dividende statutaire, des droits distincts sur les recettes d'indexation, qui ne seront absolument pas modifiés par les émissions ultérieures.

La prime d'émission est fixée, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes, en fonction de la quote-part à laquelle ont droit les actions anciennes sur les réserves et les primes d'émission figurant au bilan de l'exercice 2009 après répartition du bénéfice.

Un actionnaire détenant actuellement 1% du capital de SOGEBAIL qui ne souscrirait pas à la présente émission, verrait sa part revenir à 0,9%, soit en diminution de 0,10%.

Compte tenu de la particularité de SOGEBAIL qui attribue à chaque tranche de capital le bénéfice de l'indexation des loyers, sa quote-part dans le bénéfice ne saurait en être affectée.

### 34 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

#### 34.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.