

SOCIETE GENERALE POUR LE DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

« SOGEBAIL »

Société anonyme au capital de 161.176. 960 €

Siège social : 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris

775 675 077 RCS Paris

PROSPECTUS

relatif à l'augmentation du capital par l'émission de 89 394 actions nouvelles de la catégorie « BL »



En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 07-400 en date du 13 novembre 2007 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 cotées sur un marché réglementé mais qu'elles seront seulement négociables aux guichets de la SOCIETE GENERALE 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. 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 2005 et le rapport général des commissaires aux comptes correspondant figurant respectivement aux pages 37 à 52 et 74 à 75 du prospectus enregistré auprès de l'AMF en date du 6 novembre 2006 sous le n° 06-392,
- les comptes annuels 2004 et le rapport général des commissaires aux comptes correspondant figurant respectivement aux pages 37 à 68 et 94 à 95 du prospectus enregistré auprès de l'AMF en date du 8 novembre 2005 sous le n° 05-0754.

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

Des exemplaires du présent prospectus sont disponibles sur le site internet (www.prospectus.socgen.com) et sont tenus à la disposition du public auprès de:

- SOCIETE GENERALE, CAFI/ECM/EXE/SUP, 17, cours Valmy - 92972 Paris La Défense Cedex
- SOGEBAIL - Les Miroirs - La Défense 3 - 92978 Paris La Défense Cedex

TABLE DES MATIERES

1.	PERSONNES RESPONSABLES	15
1.1	Responsable du prospectus	15
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	16
2.1	Commissaires aux comptes titulaires	16
2.2	Commissaires aux comptes suppléants	16
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	17
4.	FACTEURS DE RISQUE	18
4.1	Risques liés à l'activité de la Société	18
4.3	Autres risques	23
5	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE	24
5.1	Histoire et évolution de la Société	24
5.2	Investissements	24
6	APERÇU DES ACTIVITÉS	26
6.1	Principales activités	26
6.2	Principaux marchés	26
6.3	Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des événements exceptionnels, en faire mention.	27
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.	27
6.5	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	27
7	ORGANIGRAMME	28
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	29

9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RESULTAT	30
9.1	Situation financière	30
9.2	Résultat d'exploitation	30
9.2.1	Exercice 2006	30
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.32	
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.32	
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	33
10.1	Présentation générale	33
10.2	Comparaison des flux de trésorerie et financement au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2006 :	33
10.3	Conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	34
10.4	Comparaison des flux de trésorerie et financement au 30 juin 2006 et au 30 juin 2007	34
10.5	Sources de financement attendues pour les investissements futurs	35
11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	36
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES	37
12.1	Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	37
12.2	Tendances et perspectives de la Société	37
13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	38
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	39
14.1	Dirigeants et administrateurs de la Société	39
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	46

15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	47
	15.1 Rémunération des administrateurs et dirigeants	47
	15.2 Sommes provisionnées par la Société aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages au profit des administrateurs et dirigeants	47
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	48
	16.1 Direction de la Société	48
	16.2 Contrats entre les administrateurs et la Société	49
	16.3 Comités d'audit et de rémunération	49
	16.4 Gouvernement d'entreprise	49
17	SALARIÉS	56
	17.1 Nombre de salariés employés par la Société	56
	17.2 Participation des salariés dans le capital de la Société et stock options	56
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	57
	18.1 Actionnaires significatifs non représentés au Conseil d'administration	57
	18.2 Droits de vote des principaux actionnaires	57
	18.3 Contrôle de la Société	57
	18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	57
19	CONVENTIONS REGLEMENTEES	58
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIETE	59
	20.1 Informations financières historiques	59
	20.2 Vérification des informations financières annuelles historiques	90
	20.3 Politique de distribution des dividendes	100
	20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage	100

21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	101
21.1	Capital social	101
21.2	Acte constitutif et statuts	103
22	CONTRATS IMPORTANTS	110
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTERETS	111
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	112
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	113
26	FACTEURS DE RISQUES DE MARCHÉ POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES	114
27	INFORMATIONS DE BASE RELATIVES À L'ÉMISSION	115
27.1	Fonds de roulement net	115
27.2	Capitaux propres et endettement	115
27.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission	116
27.4	Raisons de l'offre et utilisation du produit	116

28	INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES	125
28.1	Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation	125
28.2	Droit applicable et tribunaux compétents	125
28.3	Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles	125
28.4	Devise d'émission	125
28.5	Droits attachés aux actions nouvelles	125
28.6	Autorisations	128
28.7	Date prévue d'émission des actions nouvelles	129
28.8	Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles	129
28.9	Réglementation française en matière d'offre publique	131
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	132
28.11	Régime fiscal des actions nouvelles	132
29	CONDITIONS DE L'OFFRE	133
29.1	Conditions, calendrier prévisionnel et modalités des demandes de souscription	133
29.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	135
29.3	Placement et garantie	136
30	ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION	137
30.1	Admission aux négociations	137
30.2	Places de cotation	137
30.3	Offres concomitantes d'actions SOGEBAIL	137
30.4	Contrat de liquidité sur actions SOGEBAIL	137
30.5	Stabilisation	137

31	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE ET CONVENTIONS DE RESTRICTIONS DE CESSION	138
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	138
31.2	Conventions de restrictions de cession	138
32	DÉPENSES LIÉES À L'OFFRE	139
32.1	Produit et charges relatifs à l'augmentation de capital	139
33	DILUTION	140
33.1	Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre	140
33.2	Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire	140
34	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	141
34.1	Conseillers ayant un lien avec l'offre	141

RESUME DU PROSPECTUS

Visa n°07-400 en date du 13 novembre 2007 de l'AMF

Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties 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.

1- INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR :

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

SOGEBAIL a été créée en 1968 par la 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 la Société Générale.

Présentation des principaux agrégats comptables :

Les comptes sociaux de la Société pour les exercices 2004, 2005, 2006 ont été établis conformément aux principes comptables français. Le tableau suivant présente une sélection de données financières pour ces exercices et le semestre clos au 30 juin 2007 :

	En millions d'euros			
	30/06/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Immeubles en crédit-bail	1.264,9	1.224,1	1 252,4	1.310,9
Recettes locatives	124,9	242,1	248,6	257,9
Produit Net Bancaire (PNB)	10,5	20,0	21,9	22,4
Résultat avant impôt	6,8	12,3	14,4	13,9
Résultat net après impôt	5,1	9,6	11,4	11,5
Capitaux propres	169,1	197,2	183,6	183,9
Endettement financier	1 077,1	1 096,3	1 083,2	1 155,8

Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement :

	au 31 août 2007
	(en milliers d'euros)
<u>Capitaux propres :</u>	
Capital social	161 177
Réserve légale	7 817
Prime d'émission et report à nouveau	122

Endettement :**au 31 août 2007
(en milliers d'euros)**

Liquidité	
A. Trésorerie	69 574
B. Placements	-
C. Valeurs mobilières de placement	-
D. Total (A)+(B)+(C)	69 574
E. Actifs financiers courants	1.686
Dette court terme	
F. Dette bancaire court terme	65.224
G. Part court terme des emprunts obligataires	-
H. Autres dettes court terme	-
I. Total (F)+(G)+(H)	65.224
J. Endettement financier net court terme (I)-(D)-(E)	- 6 036
Dette long terme	
K. Dette bancaire long terme	1 004 082
L. Part long terme des emprunts obligataires	-
M. Autres dettes long terme	-
N. Total (K)+(L)+(M)	1 004 082
O. Actifs financiers non courants	-
P. Endettement financier net long terme (N)-(O)	1 004 082
Q. Endettement financier net (J)+(P)	998 046

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 internes ou d'événements extérieurs.

Par contre, grâce à des conventions réglementées passées avec la Société Générale, les créances douteuses sont garanties par la Société Générale et n'ont donc pas d'impact sur le résultat de SOGEBAIL et le refinancement spécifique de SOGEBAIL par la Société Générale lui évite toute perte liée au risque de taux. Le paragraphe 4 du prospectus détaille les facteurs de risques.

Evolution financière récente

A la date du visa de l'AMF sur le 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 31 août 2007.

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 prospectus.

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 « BL », qui est destinée à assurer le financement d'une partie des immeubles loués en crédit-bail immobilier par SOGEBAIL .

Modalités :

Nombre d'actions nouvelles BL offertes : 89 394

Prix de souscription de l'action : 314,73 euros

Valeur nominale de l'action : 300 euros

Prime d'émission : 14,73 euros

Droit de priorité pour les actionnaires : 1 action nouvelle pour 1 803 euros de nominal détenu
- au minimum 1 action nouvelle si le nominal détenu est inférieur à 1 803 euros.

Période de souscription : du 21 novembre au 4 décembre 2007 pour les actionnaires et du 5 décembre au 18 décembre 2007 pour le public.

Forme des actions : actions sous la forme nominative.

Cotation : les actions ne sont pas cotées .

Toutefois, le Groupe SOCIETE GENERALE rachète les titres à des prix fixés chaque semaine.

Produit de l'émission : produit brut : 28 134 973,62 euros
produit net estimé : environ 27 340 250 euros

Contrat de garantie : la souscription des actions nouvelles fait l'objet d'un engagement de garantie par la SOCIETE GENERALE 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. Elles porteront jouissance à compter du 19 décembre 2007.

L'offre sera ouverte en France.

3- DILUTION ET REPARTITION DU CAPITAL :

Capital social au 30 juin 2007

161.176.960 euros, divisé en 1.552.832 actions d'une valeur nominale de 5 euros à 300 euros.

Répartition du capital et des droits de vote au 30 juin 2007 :

Détenteur	Géographie du capital	Droits de votes
GRUPE SOCIETE GENERALE	48,21%	48,33%
PUBLIC	51,79%	51,67%

Impact de l'opération sur les capitaux propres :

	Avant l'augmentation de capital	Après l'augmentation de capital
Capitaux propres (en euros)	169 115 802	197 250 775,61
Nombre d'actions	1 552 832	1 642 226
Capitaux propres pour 5 euros de valeur nominale (1)	5,25 €	5,25 €

(1) *Les différentes 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 SOCIETE GENERALE, 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 SOCIETE GENERALE ne souscrit aucune action « BL », la part du Groupe dans le capital de SOGEBAIL passerait de 48,21 % à 41,33 % et les droits de vote de 48,33 % à 43,82 % .

On peut également se reporter au paragraphe 33 du Prospectus.

4- MODALITES PRATIQUES :

Calendrier prévisionnel de l'opération :

Visa de l'AMF	:	13 novembre 2007
Ouverture de la période de souscription	:	21 novembre 2007
Clôture de la période de souscription	:	18 décembre 2007
Règlement livraison des actions émises	:	19 décembre 2007

Modalités de souscription :

Les souscriptions et versements seront reçus aux agences de la Société Générale.

Contact investisseurs :

Claude GIRARD : téléphone : 01 42 14 86 34

Mise à disposition du prospectus :

Des exemplaires du présent prospectus sont disponibles sur le site internet (www.prospectus.socgen.com) et sont tenus à la disposition du public auprès de:

- SOCIETE GENERALE, CAFI/ECM/EXE/SUP, 17, cours Valmy - 92972 Paris La Défense Cedex
- SOGEBAIL - Les Miroirs - La Défense 3 – 92978 Paris La Défense Cedex

1. PERSONNES RESPONSABLES

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.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé, conformément à la doctrine et aux normes professionnelles applicables en France, 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 ».

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 Monsieur José-Luis Garcia et Madame Laure Sylvestre-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 avril 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 décembre 2010

- **ERNST & YOUNG & AUTRES**

représenté par Madame Isabelle SANTENAC
41 rue d'Ybry
92576 Neuilly Sur Seine Cédex

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 avril 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 décembre 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 avril 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 décembre 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 avril 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 décembre 2010.

3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Les informations financières historiques sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont tirées de ses comptes sociaux sur 12 mois arrêtés au 31 décembre de chaque année.

	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006
	Milliers d'EUR	Milliers d'EUR	Milliers d'EUR
Situation Patrimoniale			
Total bilan	1.437.737	1.367.093	1.385.424
Immeubles en crédit-bail	1.310.916	1.252.460	1.224.145
Capital social	172.680	173.027	186.676
Fonds propres	183.970	183.583	197.225
Dettes financières	1.155.768	1.083.201	1.096.335
Résultats			
Recettes locatives	257.966	248.649	242.119
Amortissements financiers	210.178	199.411	188.217
Plus-values de cession	1.057	1.536	675
Résultat avant impôt	13.896	14.357	12.342
Résultat net après impôt	11.453	11.359	9.600
Montant des bénéfices distribués	10.883	10.793	9.119

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 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.

4.1 Risques liés à l'activité de la Société

SOGEBAIL est une filiale du Groupe SOCIETE GENERALE spécialisée dans le crédit-bail immobilier.

Les opérations de crédit-bail immobilier sont apportées à SOGEBAIL, par le réseau SOCIETE GENERALE.

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 SOCIETE GENERALE.

Les principaux risques engendrés par l'activité de SOGEBAIL sont les suivants :

- 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 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.

➤ **Le risque de crédit :**

En vertu d'une convention de garantie entre SOGEBAIL et SOCIETE GENERALE, 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 SOCIETE GENERALE se substitue pour le paiement des loyers à tout locataire défaillant. En outre, SOCIETE GENERALE couvre les pertes éventuelles générées par le dénouement des dossiers contentieux. En contrepartie, SOGEBAIL verse une commission de garantie à SOCIETE GENERALE.

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 de conventions de garantie, couvertes par SOCIETE GENERALE.

Grâce à cette garantie de la SOCIETE GENERALE, SOGEBAIL est en mesure, malgré les défaillances éventuelles de certains de ses locataires, de verser aux actionnaires les dividendes spécifiques à chaque catégories 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 2007.

- Ventilation par principaux secteurs économiques (Code APE)

Services Immobiliers	:	50,0 %
dont activités immobilières pour compte propre	:	5,1 %
location de biens immobiliers	:	42,1 %
activité immobilière pour compte de tiers	:	2,8 %
Services fournis aux entreprises	:	8,3 %
Commerce de détail	:	5,0 %
Hôtels, restaurant	:	4,9 %
Commerces de gros et intermédiaires du commerce:		4,6 %
Services auxiliaires des transports	:	3,4 %
Industries alimentaires	:	2,9 %
Santé et action sociale	:	2,3 %
Fabrication de machines et équipements	:	1,7 %
Edition, imprimerie, reproduction	:	1,6 %
Fabrication de meubles, industries diverses	:	1,5 %
Travail des métaux	:	1,4 %
Industrie du caoutchouc et des plastiques	:	1,3 %
Fabrication d'autres matériels de transports	:	1,2 %
Intermédiation financière	:	1,1 %
Transports terrestres	:	1,0 %
Transports par eau	:	1,0 %
Commerce et réparation automobile	:	0,9 %
Industrie du papier et du carton	:	0,9 %
Location sans opérateurs	:	0,9 %

- **Ventilation géographique**

Les contrats sont conclus en totalité en France . SOGEBAIL n'intervient pas à l'Etranger.

- **Ventilation par grandes catégories de contreparties**

SOGEBAIL ne finance que des entreprises.

Les encours des immobilisations en location au 30 juin 2007 se répartissent ainsi :

Grandes Entreprises	:	42,95 % du total des encours.
Autres Entreprises	:	57,05 % du total des encours.

2/ Les créances douteuses au 30 juin 2007 s'élèvent, en montant brut, à 15 329 466,15 EUR, toutes taxes comprises. Hors taxe sur la valeur ajoutée, le montant de ces créances douteuses est de 13 573 921,98 EUR. Elles sont toutes rattachées à des contrats conclus avec des PME. 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"	:	néant
Secteur "Autres Entreprises"	:	1,88 %

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

Commerce de détail et réparation d'articles domestiques :	26,9 %
Hôtels, restaurants :	23,0 %
Services immobiliers :	20,2 %
Industrie du cuir et de la chaussure :	6,4 %
Services fournis principalement aux entreprises :	5,1 %
Fabrication de meubles, industries diverses :	4,5 %
Travail des métaux :	3,8 %
Commerce de gros et intermédiaires du commerce :	3,5 %
Industries alimentaires :	1,4 %
Industrie du caoutchouc et des plastiques :	1,2 %

Le montant des provisions pour créances douteuses est de 13 573 921,98 EUR, ce qui représente un taux de provisionnement des créances douteuses de 100 % du montant hors taxe sur la valeur ajoutée et de 88,55 % du montant toutes taxes comprises. Compte tenu des 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 douteuses.

Il est important de souligner que cette provision n'a pas d'impact sur le résultat de SOGEBAIL car elle est couverte par la convention de garantie passée avec la SOCIETE GENERALE.

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 de la SOCIETE GENERALE spécialisée dans le crédit-bail immobilier. Elle est complètement intégrée à ce Groupe.

Les opérations de crédit-bail immobilier sont apportées en totalité par le réseau de la SOCIETE GENERALE, à SOGEBAIL.

SOGEBAIL fait part à la SOCIETE GENERALE de son avis technique et immobilier sur les dossiers qui lui sont proposés. Compte tenu de cet avis technique, il appartient alors à la SOCIETE GENERALE d'accepter ce dossier, étant entendu que, de par la convention de garantie signée entre la SOCIETE GENERALE et SOGEBAIL, c'est la SOCIETE GENERALE qui garantit intégralement les opérations de crédit-bail mises en place par SOGEBAIL. Pour ce faire, la Société Générale notifie à SOGEBAIL par voie électronique interne, son accord de garantie 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, la SOCIETE GENERALE 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 la SOCIETE GENERALE.

Chaque dossier de crédit-bail de SOGEBAIL, accepté par la SOCIETE GENERALE, fait d'ailleurs l'objet d'une fixation de commission de garantie versée par SOGEBAIL à la SOCIETE GENERALE.

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

Les engagements de SOGEBAIL sont intégrés au "poste risque" de la SOCIETE GENERALE qui est un système de centralisation de l'ensemble des engagements d'une contrepartie dans le Groupe SOCIETE GENERALE.

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

➤ **Le risque structurel :**

Le suivi des risques de refinancement de l'ensemble des filiales de la SOCIETE GENERALE est régi par une Directive interne de la SOCIETE GENERALE.

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 la SOCIETE GENERALE.

SOGEBAIL bénéficie d'une convention de refinancement spécifique de la SOCIETE GENERALE, 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 la SOCIETE GENERALE 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.

➤ **Les risques opérationnels :**

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

SOGEBAIL utilise les services et l'infrastructure des équipes informatiques de la SOCIETE GENERALE.

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 logiciels 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 SOCIETE GENERALE.

- 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 bandes magnétiques, à fréquences journalières, hebdomadaires et mensuelles. Ces sauvegardes sont conservées pendant les délais légaux, sur un site dédié.

○ **Risques juridiques**

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 la SOCIETE GENERALE et notre notaire (Etude THIBIERGE 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 la SOCIETE GENERALE. Un spécialiste de ce Service Juridique est d'ailleurs détaché chez SOGEBAIL. Les originaux des actes et des garanties sont gardés dans un coffre.

○ **Risques fiscaux**

Les impacts fiscaux sont importants dans le secteur du crédit-bail immobilier, que cela soit pour les opérations elles mêmes ou dans les méthodes de comptabilisation de SOGEBAIL.

SOGEBAIL a recours, chaque fois que cela lui paraît nécessaire, aux fiscalistes des Services Fiscaux de la SOCIETE GENERALE ;

○ **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 la SOCIETE GENERALE, 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.

4.2 Risques propres à SOGEBAIL

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

4.3 Autres risques

Néant

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 mai 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

Néant

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 donc 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 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 de la SOCIETE GENERALE.

La Société a pour objet de faire des opérations de crédit-bail immobilier portant sur des immeubles professionnels à toute personne physique ou morale.

Les opérations de crédit-bail sont des opérations par lesquelles la Société donne en location des biens immobiliers, achetés par elle ou construits pour son compte lorsque 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.

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

Les opérations de crédit-bail immobilier sont apportées à SOGEBAIL par les Agences du réseau SOCIETE GENERALE.

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 la SOCIETE GENERALE.

6.1.2 Nouveau produit et/ou services important lancé 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.

Non applicable

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 Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des événements exceptionnels, en faire mention.

Néant

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 48,21% du Groupe SOCIETE GENERALE. Elle ne détient aucune filiale.

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

Le total du bilan a atteint 1,3 milliard d'euros au 30 juin 2007, stable par rapport au 31 décembre 2006.

Les immobilisations louées en crédit-bail étaient de 1 224 M.EUR au 31.12.2006, marquant une légère baisse de 2,2 % par rapport au 31.12.2005. Cette diminution des encours des immobilisations amorcée depuis quelques années, s'explique par le montant des engagements nouveaux (production) passés, qui n'avaient pas permis de compenser l'importance des amortissements financiers annuels (près de 200 M.EUR). Il faut également noter que les levées d'options anticipées (achat des immeubles par les locataires avant la fin des contrats de crédit-bail) ont également fait diminuer les encours des immobilisations.

Par contre, au 30 juin 2007, les immobilisations en crédit-bail s'élevaient à 1 265 M.EUR, marquant une hausse de 3,3 % par rapport au 31 décembre 2006.

Il est important de souligner que le niveau de la production de cette dernière année a permis d'inverser la tendance et de permettre la hausse des encours de SOGEBAIL.

Les emprunts qui assurent le financement des immobilisations pour la part non couverte par les fonds propres, sont en augmentation liée à celle des immobilisations louées en crédit-bail.

L'encours de ces crédits consentis par la SOCIETE GENERALE, est de 1 077 M.EUR au 30 juin 2007.

Les fonds propres atteignent, au 30 juin 2007, 169 M.EUR après la dernière augmentation de capital "BK" de décembre 2006 et la réduction de capital de juin 2007.

9.2 Résultat d'exploitation

9.2.1 Exercice 2006

Les produits de location et de prélocation sont en baisse de 3 % par rapport à l'année 2005, avec 242,1 millions d'euros. Cela s'explique par la baisse des immobilisations en location.

Les loyers de crédit-bail atteignent 236,2 M.EUR et les préloyers 1,7 M.EUR.

Les recettes d'indexation s'inscrivent à 4,2 M.EUR.

Les ventes d'immeubles réalisées au terme normal des contrats de crédit-bail ou de façon anticipée, ont permis de dégager un montant de 0,67 M.EUR de plus-values. Ces plus-values, nettes de l'impôt sur les sociétés, sont distribuées aux actionnaires des catégories d'action ayant financé ces immeubles.

Les frais financiers s'élèvent à 39,6 millions d'euros, en progression liée à la hausse importante des taux courts (en moyenne, l'Euribor 3 mois est passée de 2,18 % en 2005 à 3,08 % en 2006).

La dotation aux amortissements avec 188,2 millions d'euros est équivalente au montant des amortissements financiers incorporés dans les loyers de crédit-bail

Les commissions de garantie représentent :

- les commissions versées aux agences de la SOCIETE GENERALE qui garantissent la bonne fin des opérations de crédit-bail : à 7,3 M.EUR, elles représentent près de 0,60 % de l'encours moyen des immobilisations qui leur servent de support,
- la commission versée à la SOCIETE GENERALE qui a garanti la bonne fin de souscription de l'augmentation de capital de SOGEBAIL ; elle est de 0,5 M.EUR et concerne l'augmentation de capital "BK" de décembre 2006,
- la commission versée à SOFARIS qui garantit certaines opérations consenties à des PME (0,1 M.EUR).

Le produit net bancaire atteint 20,0 millions d'euros, contre 21,9 millions d'euros en 2005. Cette baisse s'explique d'une part par celle des recettes d'indexation et des plus-values de cessions et, d'autre part, par celle des immobilisations en location.

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

Le résultat brut d'exploitation s'élève à 12,3 millions d'euros contre 14,3 millions d'euros en 2005.

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

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^{er} janvier 1996. Cet impôt est de 2,7 millions d'euros pour l'exercice.

Net d'impôt sur les sociétés, le résultat s'élève à 9,6 millions d'euros.

1^{er} semestre 2007

L'ensemble des produits sur les opérations de crédit-bail s'élève à 136,0 M.EUR pour le 1^{er} semestre 2007 contre 135,6 M.EUR au 1^{er} semestre 2006.

Parmi ces produits, il faut détacher les rubriques suivantes :

- les loyers et préloyers sont, à 122,1 M.EUR, en hausse de 2,3 % par rapport au 1^{er} semestre 2006 ,
- les recettes d'indexation passent de 2,2M.EUR à 2,8 M.EUR,

- les résultats sur cessions d'immobilisations : la vente des immeubles réalisées au cours du semestre a permis de dégager 0,1 M.EUR de plus-values.

Après :

- 102,1 M.EUR de charges sur les opérations de crédit-bail, dont 96,6 M.EUR d'amortissements financiers,
- 19,7 M.EUR de frais financiers nets des produits financiers, en progression de 11,9 % par rapport au 1^{ier} semestre 2006 sous l'effet de la hausse des taux,
- 3,7 M.EUR de commissions de garantie versées à la SOCIETE GENERALE en vertu de la convention de garantie,

le Produit Net Bancaire s'élève à 10,5 M.EUR contre 10,0 M.EUR pour le 1^{ier} semestre 2006.

Les charges générales d'exploitation sont quasiment stables par rapport au 1^{ier} semestre 2006 (3,7 M.EUR contre 3,8 M.EUR.)

Le RBE atteint 6,8 M.EUR, 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 la SOCIETE GENERALE.

Après l'impôt de 1,7 M.EUR, le bénéfice net ressort à 5,1 M.EUR.

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

SOGEBAIL est une filiale de la SOCIETE GENERALE. Aux termes d'une convention passée entre SOGEBAIL et la SOCIETE GENERALE, 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 la SOCIETE GENERALE, conformément à la convention de financement évoqué précédemment.

10.2 Comparaison des flux de trésorerie et financement au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2006 :

En milliers d'euros	31/12/2006	31/12/2005
Flux d'exploitation	72 389	43 297
Flux d'investissements	-	-
Flux de financement	(47 448)	(87 360)
Variation de la trésorerie	24 941	(44 063)

Le tableau simplifié de financement au 31/12/2006 se présente ainsi :

En milliers d'euros	EMPLOIS	RESSOURCES
Immobilisations en crédit-bail	1 224 144	-
Créances clientèle	10 414	-
Fonds propres	-	197 224
Subventions	-	29 859
Opérations avec la clientèle	-	26 072
Emprunts Société Générale	-	981 403
TOTAL	1 234 558	1 234 558

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

Il existe une convention réglementée entre SOGEBAIL et la SOCIETE GENERALE, 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 (c'est à dire quand l'immeuble est achevé), pour la durée du crédit-bail.

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, sont mises en place sur la base également de l'euribor 3 mois, majorés d'une marge.

Au 30 juin 2007, les emprunts à terme consentis pas la SOCIETE GENERALE, sont de 996 millions d'euros.

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

10.4 Comparaison des flux de trésorerie et financement au 30 juin 2006 et au 30 juin 2007

En milliers d'euros	30/06/2007	30/06/2006
Flux d'exploitation	(23 884)	26 154
Flux d'investissements	-	-
Flux de financement	31 190	(36 052)
Variation de la trésorerie	7 306	(9 898)

Le tableau simplifié de financement au 30 juin 2007 se présente ainsi :

En milliers d'euros	EMPLOIS	RESSOURCES
Immobilisations en crédit-bail	1 264 879	-
Créances clientèle	9 152	-
Fonds propres	-	169 116
Subventions	-	28 257
Opérations avec la clientèle	-	25 897
Emprunts Société Générale	-	1 050 761
TOTAL	1 274 031	1 274 031

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 2007, par rapport au 1^{ier} semestre 2006, une augmentation :

- des permis de construire délivrés (+ 3 %),
- des déclarations d'ouvertures de chantier (+ 8 %).

Dans ce contexte, l'activité de SOGEBAIL a été plutôt satisfaisante puisque la production cumulée au 31 août 2007 a atteint 158,19 M.EUR en 88 dossiers, contre 159,76 M.EUR pour les huit premiers mois de l'année dernière.

Le nombre de dossiers est en baisse de 6 %. Le dossier unitaire moyen est ainsi passé de 1,7 M.EUR à 1,8 M.EUR.

Les engagements nouveaux répartis par type d'immeubles font apparaître la prépondérance des entrepôts avec 64,18 M.EUR, ce qui représente 40 % de la production totale. Les locaux industriels atteignent 43,15 M.EUR, soit 27 % de la production.

Les autres catégories d'immeubles se présentent ainsi :

Commerces : 21,68 M.EUR,

Bureaux : 18,52 M.EUR,

« Hôtels-santé-enseignement » : 10,66 M.EUR .

12.2 Tendances et perspectives de la Société

La Société n'a pas connaissance de tendance connue ou d'événements avérés relatifs à son activité qui soient raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement et de manière exceptionnelle sur son chiffre d'affaires au cours du second semestre 2007.

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 la 1 ^{ère} nomination et échéance du mandat	Fonction principale	Autres mandats
<p>Didier ALIX Président Directeur Général</p>	<p>1998/2010</p>	<p>Directeur Général Délégué de la SOCIETE GENERALE</p>	<p>Président du Conseil de Surveillance de KOMERCNI BANKA Vice- Président du Conseil d'Administration de SGB Côte d'Ivoire Administrateur de : - BANQUE ROUMAINE DE DEVELOPPEMENT - FRANFINANCE - NATIONAL SG BANK SAE - SGB CAMEROUN - SGB SENEGAL - 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 SOCIETE GENERALE, Administrateur de SOGEFINANCE. Représentant permanent de SALVEPAR, membre du Conseil de Surveillance de Latécoère</p>
<p>Norbert DENTRESSANGLE</p>	<p>1998/2010</p>	<p>Président du Groupe NORBERT DENTRESSANGLE</p>	<p>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</p>
<p>Michel MARCHAIS</p>	<p>1990/2010</p>	<p>Administrateur de Sociétés</p>	<p>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</p>

Administrateurs	Date de la 1 ^{ère} nomination et échéance du mandat	Fonction principale	Autres mandats
GENEBANQUE représentée par Emile NOEBES	2001/2007	Secrétaire Général de la Banque de Détail en France de la SOCIETE GENERALE	Administrateur de SOGEFIMUR. Représentant permanent de SG FINANCIAL SERVICES HOLDING, administrateur de CGL
Régis PELEN	1996/2008	Administrateur de Sociétés	Président du Conseil de Surveillance de INVESTISSEMENT ET DEVELOPPEMENT et de la VIE CLAIRE Président du Conseil d'Orientation et de Surveillance de CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES LYON
Jean GOUMY	2007/2012	Directeur de Clientèle Grandes Entreprises du Réseau France de la SOCIETE GENERALE	Administrateur de : CGA, ALD International, Odiprom
SOCIETE GENERALE représentée par Michel DOUZOU	1975/2009	Directeur Délégué de la Distribution de la branche PAEN de la SOCIETE GENERALE	Président Directeur Général de SOGEFIMUR Représentant permanent de la SOCIETE GENERALE , administrateur de : - CGA - GENEFINANCE Représentant permanent de SOGEPARTS , administrateur de SG FINANCIAL SERVICES HOLDING Administrateur de GENEBANQUE, SALVEPAR, SOGEPROM, FAVI
Jacques ROUGIE	1990/2008	Gérant de ROUGIE HOLDING	Administrateur de : - BEIJING FLO RESTAURANT - GROUPE FLO ASIA

Fonctions des administrateurs à tout moment des cinq dernières années :

Didier ALIX :

2006 :

Président du Conseil de Surveillance de KOMERCNI BANKA

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

Administrateur de : BANQUE ROUMAINE DE DEVELOPPEMENT, FRANFINANCE, NATIONAL SG BANK SAE, SGB CAMEROUN, SGB SENEGAL, 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 SOCIETE GENERALE, Administrateur de SOGEFINANCE

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

2005 :

Président du Conseil de Surveillance de KOMERCNI BANKA

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

Administrateur de : BANQUE ROUMAINE DE DEVELOPPEMENT, FIDITALIA SPA, FRANFINANCE, NATIONAL SG BANK SAE, SGB CAMEROUN, SGB SENEGAL, SOGESSUR, SG DE BANQUE AU LIBAN, YVES ROCHER, MIBANK, Sté de GESTION ST JEAN DE PASSY

Membre du Conseil de Surveillance de SG MAROCAINE DE BANQUES et GROUPAMA BANQUE

Représentant permanent de SOCIETE GENERALE, Administrateur de SOGEFINANCE.

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

2004 :

Président du Conseil de Surveillance de KOMERCNI BANKA

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

Administrateur de : BANQUE ROUMAINE DE DEVELOPPEMENT, FIDITALIA SPA, FRANFINANCE, NATIONAL SG BANK SAE, SGB CAMEROUN, SGB SENEGAL, SOGESSUR, SG DE BANQUE AU LIBAN, YVES ROCHER

Membre du Conseil de Surveillance de SG MAROCAINE DE BANQUES et GROUPAMA BANQUE

Représentant permanent de SOCIETE GENERALE, Administrateur de SOGEFINANCE.

2003 :

Président du Conseil de Surveillance de KOMERCNI BANKA

Administrateur de : BANQUE ROUMAINE DE DEVELOPPEMENT, FIDITALIA SPA, FRANFINANCE, NATIONAL SG BANK SAE, SGB CAMEROUN, SGB COTE D'IVOIRE, SGB SENEGAL, SG DE BANQUE AU LIBAN, YVES ROCHER

Membre du Conseil de Surveillance de SG MAROCAINE DE BANQUES et GROUPAMA BANQUE

Représentant permanent de SOCIETE GENERALE, Administrateur de SOGEFINANCE et SOGESSUR.

2002 :

Président du Conseil de Surveillance de KOMERCNI BANKA

Administrateur de : BANQUE ROUMAINE DE DEVELOPPEMENT, FIDITALIA SPA, FRANFINANCE, NATIONAL SG BANK SAE, SGB CAMEROUN, SGB COTE D'IVOIRE, SGB SENEGAL, SG MAROCAINE DE BANQUE, SG DE BANQUE AU LIBAN, YVES ROCHER

Membre du Conseil de Surveillance de GROUPAMA Etudes

Représentant permanent de SOCIETE GENERALE, Administrateur de SOGEFINANCE

Norbert DENTRESSANGLE :

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.

2005 :

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 ou Membre du Conseil de Surveillance de SEB, EMIN LEYDIER

Représentant permanent de Financière Norbert Dentressangle, administrateur de Financière Egnatia

Gérant ou co-gérant de Financière de la Galaure, NDI, PLA 2A Immobilier, PLA 2B Immobilier, PLA 2C Immobilier, PLA 2E Immobilier, Texim, Texmat.

2004 :

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 ou Membre du Conseil de Surveillance de SEB, EMIN LEYDIER

Représentant permanent de Financière Norbert Dentressangle, administrateur de Financière Egnatia

Gérant ou co-gérant de Financière de la Galaure, NDI, PLA 2A Immobilier, PLA 2B Immobilier, PLA 2C Immobilier, PLA 2E Immobilier, Texim, Texmat.

2003 :

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 ou Membre du Conseil de Surveillance de SEB, EMIN LEYDIER, SIPAREX Croissance, Egnatia

Représentant permanent de Financière Norbert Dentressangle, administrateur de Via Location

Gérant ou co-gérant de Financière de la Galaure, NDI, PLA 2A Immobilier, PLA 2B Immobilier, PLA 2C Immobilier, PLA 2E Immobilier, SAT 3C Immobilier, SAT 3D Immobilier, SAT 3E Immobilier, CAP SP, La CourtineND, SCI Valsangle, Texim, Texmat.

2002 :

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 ou Membre du Conseil de Surveillance de SEB, EMIN LEYDIER, SIPAREX Croissance, Egnatia

Représentant permanent de Financière Norbert Dentressangle, administrateur de Via Location

Représentant permanent de Financière Norbert Dentressangle, Président de IDB Immobilier

Gérant ou co-gérant de Financière de la Galaure, NDI, PLA 2A Immobilier, PLA 2B Immobilier, PLA 2C Immobilier, PLA 2E Immobilier, SAT 3C Immobilier, SAT 3D Immobilier, SAT 3E Immobilier, CAP SP, La CourtineND, SCI Valsangle, Texim, Texmat.

Michel MARCHAIS :

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

2005 :

Président du Conseil de Surveillance de TAT SAS
Président de FARNER AIR SERVICES SWISS SA
Administrateur de TAT Industries, Air Group Finance, Aircraft International, Sasmat Finance, Lodra LTD, Maenad LTD, Nonagon LTD, Clarissa LTD, Saemma Finance.

2004 :

Président du Conseil de Surveillance de TAT SAS
Président de FARNER AIR SERVICES SWISS SA
Administrateur de TAT Industries, Air Group Finance, Aircraft International, Sasmat Finance, Lodra LTD, Maenad LTD, Nonagon LTD, Clarissa LTD, Saemma Finance.

2003 :

Président du Conseil de Surveillance de TAT SAS,
Président de FARNER AIR SERVICES SWISS SA
Administrateur de TAT Industries, Air Group Finance, Aircraft International, Sasmat Finance, Lodra LTD, Maenad LTD, Nonagon LTD, Clarissa LTD.
Représentant permanent de Sasmat chez TAT

2002 :

Président du Conseil de Surveillance de SASMAT,
Administrateur de TAT Industries
Représentant permanent de Sasmat chez TAT .

Régis PELEN :

2006 :

Président du Conseil de Surveillance de INVESTISSEMENT ET DEVELOPPEMENT et de la VIE CLAIRE
Président du Conseil d'Orientation et de Surveillance de CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES LYON

2005 :

Président du Conseil de Surveillance de INVESTISSEMENT ET DEVELOPPEMENT et de la VIE CLAIRE
Président Directeur Général de SEPEL, SEPELCOM
Président du Conseil d'Orientation et de Surveillance de CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES LYON
Administrateur de Brossette BTI.

2004 :

Président du Conseil de Surveillance de INVESTISSEMENT ET DEVELOPPEMENT et de la VIE CLAIRE
Président Directeur Général de SEPEL, SEPELCOM
Président du Conseil d'Orientation et de Surveillance de CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES LYON
Administrateur de Brossette BTI.

2003 :

Président du Conseil de Surveillance de INVESTISSEMENT ET DEVELOPPEMENT et de la VIE CLAIRE
Président Directeur Général de SEPEL, SEPELCOM
Président du Conseil d'Orientation et de Surveillance de CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES LYON
Administrateur de Brossette BTI.

2002 :

Président du Conseil de Surveillance de INVESTISSEMENT ET DEVELOPPEMENT et de la VIE CLAIRE
Président Directeur Général de SEPEL, SEPELCOM
Président du Conseil d'Orientation et de Surveillance de CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES LYON
Administrateur de Brossette BTI.
Représentant permanent de Sasmat chez TAT

Jacques ROUGIE :

2006 :

Administrateur de BEIJING FLO RESTAURANT, GROUPE FLO ASIA

2005 :

Administrateur de BEIJING FLO RESTAURANT, GROUPE FLO ASIA

2004 :

Administrateur de BEIJING FLO RESTAURANT, GROUPE FLO ASIA

2003 :

Administrateur de BEIJING FLO RESTAURANT, GROUPE FLO ASIA

2002 :

Administrateur de BEIJING FLO RESTAURANT, GROUPE FLO ASIA

Emile NOEBES, représentant de GENEBAIQUE :

2006 :

Administrateur de SOGEFIMUR.

Représentant permanent de SG FINANCIAL SERVICES HOLDING, administrateur de CGL

2005 :

Administrateur de SOGEFIMUR.

Représentant permanent de SG FINANCIAL SERVICES HOLDING, administrateur de CGL

Membre du Conseil de Surveillance de Groupama Banque.

2004 :

Administrateur de GENERAS SA, SOGEFIMUR.

Représentant permanent de SG FINANCIAL SERVICES HOLDING, administrateur de CGL

Membre du Conseil de Surveillance de Groupama Banque.

2003 :

Administrateur de GENERAS SA, SOGEFIMUR.

Représentant permanent de GENEFITEC, administrateur de CGL

Membre du Conseil de Surveillance de Groupama Banque.

2002 :

Administrateur de GENERAS SA, SOGEFIMUR.

Représentant permanent de GENEFITEC, administrateur de CGL

Membre du Conseil de Surveillance de Groupama Etudes.

Michel DOUZOU, représentant de SOCIETE GENERALE :

2006 :

Président Directeur Général de SOGEFIMUR

Représentant permanent de la SOCIETE GENERALE , administrateur de CGA, GENEFINANCE

Représentant permanent de SOGEPARTS , administrateur de SG FINANCIAL SERVICES HOLDING

Administrateur de GENEBANQUE, SALVEPAR, SOGEPROM, FAVI .

2005 :

Président Directeur Général de SOGEFIMUR

Représentant permanent de la SOCIETE GENERALE , administrateur de CGA, GENEFINANCE

Représentant permanent de SOGEPARTS , administrateur de SG FINANCIAL SERVICES HOLDING

Administrateur de GENEBANQUE, SALVEPAR, SOGEPROM.

2004 :

Président Directeur Général de SOGEFIMUR

Représentant permanent de la SOCIETE GENERALE , administrateur de CGA, GENEFINANCE

Représentant permanent de SOGEPARTS , administrateur de SG FINANCIAL SERVICES HOLDING

Administrateur de GENEBANQUE, SALVEPAR, SOGEPROM, SOGECAP

Président de SOGEPLUS.

2003 :

Président Directeur Général de SOGEFIMUR

Représentant permanent de la SOCIETE GENERALE , administrateur de CGA, GENEFINANCE

Représentant permanent de SOGEPARTS , administrateur de GENEFITEC

Administrateur de GENEBANQUE, SALVEPAR, SOGEPROM, SOGECAP

Président de SOGEPLUS, SG Partenaires

Membre du Conseil de Surveillance de SG Private Equity.

2002 :

Représentant permanent de la SOCIETE GENERALE , administrateur de CGA, GENEFINANCE

Représentant permanent de SOGEPARTS , administrateur de GENEFITEC

Administrateur de GENEBANQUE, SALVEPAR, SOGEPROM, SOGECAP

Président de SOGEPLUS, SG Partenaires

Membre du Conseil de Surveillance de SG Private Equity.

- 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 salariées et/ou de direction qu'elles ont précédemment exercées et/ou qu'elles continuent à exercer au sein d'autres sociétés ou organismes divers.
- 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 direct 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 la SOCIETE GENERALE, 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 fixé depuis l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2002 à 45.700 euros. Il a été versé par part égale entre chacun des administrateurs au titre de l'exercice 2006 soit 5.712,50 euros par administrateur.

Les administrateurs qui ont des fonctions à la SOCIETE GENERALE ne bénéficient pas de jetons de présence, les sommes dues à ce titre étant directement versées à la SOCIETE GENERALE.

Les administrateurs qui n'ont pas de fonction à la SOCIETE GENERALE bénéficient de leurs jetons de présence.

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

Le Conseil d'Administration comprend huit administrateurs.

Quatre administrateurs exercent des fonctions dans le Groupe SOCIETE GENERALE et quatre administrateurs n'exercent pas de fonctions dans le Groupe SOCIETE GENERALE. Sur ce critère, on peut considérer que quatre administrateurs sont indépendants.

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.

Au cours de l'année 2006, le Conseil s'est réuni quatre fois. 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 2005 et répartition du bénéfice,
- examen des opérations déclarées à la Commission Bancaire dans le cadre des concours assortis d'un taux inférieur au seuil déclaratif,
- 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 2006,
- suivi de l'activité et arrêté des comptes au 30 juin 2006,
- fixation du montant de l'augmentation de capital de décembre 2006,
- constatation de la réalisation de l'augmentation de capital de décembre 2006.

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

SOGEBAIL, filiale du groupe SOCIETE GENERALE, n'est pas une société cotée. La taille de la Société et le fonctionnement du conseil d'administration n'ont pas nécessité, jusqu'à présent, la création des comités préconisés dans les rapports AFEP-MEDEF sur le gouvernement d'entreprises des sociétés cotées. Le Président de SOGEBAIL établit chaque année un rapport sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil. Ce rapport est le suivant :

RAPPORT ANNUEL DU PRESIDENT SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL AINSI QUE DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE DE SOGEBAIL POUR L'EXERCICE 2006

« Les articles L 225-37 et L 225-68 du Code de Commerce, résultant de l'article 117 de la loi de sécurité financière du 1^{er} Août 2003 imposent au Président du Conseil d'Administration de toute société anonyme faisant appel public à l'épargne et ayant son siège social en France, de rendre compte, dans un rapport joint au rapport de gestion, « des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société ». Sans préjudice des dispositions de l'article L 225-56, le rapport indique en outre les éventuelles limitations que le Conseil d'Administration apporte aux pouvoirs du Directeur Général.

A) PRESENTATION SYNTHETIQUE DE L'ACTIVITE DE SOGEBAIL :

SOGEBAIL est une filiale du groupe SOCIETE GENERALE, spécialisée dans le crédit-bail immobilier.

A ce titre, SOGEBAIL finance la construction d'immeubles ou achète des immeubles déjà construits à usage professionnel, à la demande de futurs locataires (crédits-preneurs). Elle loue ces immeubles pour une durée comprise généralement entre 7 à 20 ans et donne aux locataires la possibilité de les acheter au plus tard à la fin du contrat de crédit-bail, à un prix tenant compte du paiement des loyers.

Les opérations de crédit-bail immobilier sont apportées à SOGEBAIL par les Agences du réseau SOCIETE GENERALE.

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 SOCIETE GENERALE.

B) LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

I - CONDITIONS D'EXERCICE DU CONTROLE INTERNE

1. AU PLAN REGLEMENTAIRE

L'exercice du contrôle interne de SOGEBAIL s'inscrit dans le cadre du règlement n° 97-02 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière.

Ce règlement définit le contrôle interne comme un outil permettant :

- de vérifier que les procédures d'exercice des différents métiers des entreprises concernées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, aux normes et usages professionnels et déontologiques, aux orientations de l'organe exécutif ;
- de vérifier que les procédures de décision et de prises de risques sont strictement respectées ;
- de vérifier la qualité de l'information comptable et financière, qu'elle soit destinée à l'organe exécutif et à l'organe délibérant, transmise aux autorités de tutelle et de contrôle ou figurant dans les documents destinés à être publiés.

Il spécifie par ailleurs un certain nombre d'obligations relatives à la mesure des différents risques des activités des entreprises concernées et les procédures via lesquelles l'organe délibérant évalue la qualité du contrôle interne.

2. AU PLAN INTERNE

Les conditions d'exercice du contrôle interne au sein du groupe SOCIETE GENERALE sont encadrées par la charte d'audit groupe (Directive 35 A) selon des modalités reprises dans le rapport du Président du Conseil d'Administration du groupe SOCIETE GENERALE.

II - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE DE SOGEBAIL

1. LES MODALITES DU CONTROLE DE 1^{er} NIVEAU

La sécurité au quotidien ou le contrôle par les opérationnels :

Elle est assurée par une bonne exécution par tous les agents de leurs travaux dans le respect des règles et des procédures opérationnelles en vigueur.

Dans le cadre de la Surveillance Permanente, les responsables de service s'assurent au quotidien que le travail a bien été effectué.

Selon une fréquence prédéfinie, ils analysent les suspens et vérifient que des actions correctives ont bien été engagées en s'appuyant sur les documents préparés par les agents.

Ils formalisent ce contrôle et reportent sur un état de synthèse leurs principales conclusions.

Ils transmettent trimestriellement ce dernier document aux responsables de division.

2. LES MODALITES DE CONTROLE DE 2^{ème} NIVEAU

a) Les acteurs

Concernant SOGEBAIL, la fonction d'audit est exercée par :

- l'auditeur interne de la Société qui contrôle le bon fonctionnement de la Surveillance Permanente et procède à des contrôles de 2^{ème} niveau entrant dans le cadre du déroulement d'un cycle complet d'investigations,
- le secrétariat général qui veille à la rentabilité, à la bonne adéquation du refinancement et suit les principaux risques informatiques et juridiques,
- l'équipe d'audit de la SOCIETE GENERALE qui effectue des contrôles de 2^{ème} niveau concernant l'ensemble des services des filiales et émet des recommandations.

b) Modalités de fonctionnement du service d'audit interne.

L'audit interne a pour principales missions de :

- contrôler le bon fonctionnement de la Surveillance Permanente ;
- vérifier la bonne application des procédures, des instructions et, plus généralement, des dispositions légales et réglementaires en vigueur et de proposer, le cas échéant, les aménagements souhaitables ;
- apprécier la qualité des traitements effectués pour la clientèle et les autres entités ;
- analyser les risques et leur couverture ;
- veiller à la prise en compte des exigences du contrôle interne (existence de la piste d'audit notamment) préalablement à tout développement de projets informatiques et organisationnels ;
- procéder aux enquêtes relatives aux différentes irrégularités qui entrent dans son champ d'intervention .

c) Les moyens mis en place

- La Surveillance permanente :

Elle est matérialisée par les responsables de service dont les contrôles réguliers sont remontés à l'auditeur interne, aux responsables de division et au Directeur Général Délégué.

- L'outil de reporting

Ce logiciel spécifique exploité par l'auditeur interne permet le suivi de la qualité des contrôles et des reportings de la Surveillance Permanente.

Cet outil possède une fonction saisie et recherche qui traite notamment :

- les recommandations des audits internes ou externes à la Société (Equipe d'audit en charge des filiales, Directeur Général Délégué, Responsables de Division, auditeur interne, Commissaires aux Comptes, Commission Bancaire, etc ...),
- le suivi de la prise en compte de ces recommandations.

Il est enrichi par l'auditeur interne notamment des nouvelles procédures, des contrôles effectués et des recommandations émises.

- Le Comité de suivi

Ayant pour objectif de faciliter les échanges d'informations et prises de décisions en matière de contrôles, ce comité composé du Directeur Général Délégué, des responsables de division, de la responsable de la comptabilité et de l'auditeur interne se tient trimestriellement.

Un point y est fait notamment sur la qualité de la Surveillance Permanente, la définition des contrôles de second niveau à mettre en place, leur suivi, les recommandations émises par les audits externes ou internes.

- Le Plan d'action

Rédigé par l'auditeur interne, ce document est présenté à la direction à l'occasion du Comité de suivi. Actualisé annuellement, il liste les objectifs fixés en matière de contrôle.

Ce plan est en outre communiqué pour information à l'équipe d'audit en charge des filiales du Groupe.

3. LES MODALITES DE CONTROLE DE 3^{ème} NIVEAU

- L'Inspection Générale de SOCIETE GENERALE mène des missions d'étude et de conseil, conduit des vérifications portant sur tous les aspects des activités et du fonctionnement des entités du groupe. Elle rend directement compte de ses observations, conclusions et recommandations à la Direction Générale de la SOCIETE GENERALE,
- Les autorités de tutelle et plus particulièrement la Commission Bancaire qui s'assure notamment au cours de ses missions de la bonne application de ses directives sur le contrôle interne,

4. PRINCIPAUX RISQUES

Présentation synthétique des principaux risques de l'activité

Les principaux risques engendrés par l'activité de SOGEBAIL :

- le risque de crédit : risque de perte dû à l'incapacité des clients à faire face à leurs obligations financières.

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

Cet engagement fait que SOCIETE GENERALE se substitue pour le paiement des loyers à tout locataire défaillant. En outre, SOCIETE GENERALE couvre les pertes éventuelles générées par le dénouement des dossiers contentieux.

Grâce à cette garantie, les créances douteuses et les provisions pour créance douteuses n'ont donc aucun impact sur le résultat de SOGEBAIL .

- le risque structurel : risque de perte dû au refinancement des contrats de crédit-bail.

En vertu d'une convention de refinancement spécifique entre SOGEBAIL et SOCIETE GENERALE, 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.

SOGEBAIL n'a ni risque de change, ni risque de marché.

- les risques opérationnels : risque de perte résultant de l'inadaptation ou de la défaillance de procédures, personnes, systèmes internes ou d'évènements extérieurs.

Ces risques incluent notamment les risques liés au système d'information et les risques juridiques.

Ces risques font l'objet d'une analyse suivant les normes du groupe SOCIETE GENERALE .

De par son appartenance au groupe SOCIETE GENERALE, SOGEBAIL a la faculté d'utiliser ses services informatiques et juridiques et de bénéficier de ses assurances pour la couverture de certains risques (responsabilité civile professionnelle, responsabilité des mandataires sociaux, vol de valeurs, fraude par préposé ou tiers).

Conformément au règlement 2004-02 du 15/01/2004, le plan de continuité de l'activité a pour objectif de décrire les organisations, les procédures et les moyens destinés à faire face à des sinistres d'origine naturelle ou accidentelle ou à des actes volontaires de nuisance, en vue de protéger le personnel, les actifs et les activités essentielles de la Société et à permettre la poursuite des prestations de service essentielles pour la reprise des activités.

Un accord a été établi avec une autre filiale de crédit-bail immobilier du groupe SOCIETE GENERALE travaillant avec les mêmes outils informatiques (notamment progiciels de gestion et de comptabilité), mais installé physiquement sur un autre site. Cet accord prévoit l'hébergement et la mise à disposition immédiate de postes de travail en cas de problèmes sur l'un des sites (tests effectués avec succès). Parallèlement à cet accord l'achat conjoint d'un serveur de secours a été réalisé avec cette même filiale (serveur dédié installé sur un site de secours).

Des tests complets ont été réalisés avec succès en 2006.

Missions de la direction des risques (Directive 36)

Les procédures d'encadrement et de contrôle des risques de l'activité de la filiale sont définies par la direction des risques du groupe, dans le cadre des responsabilités de cette dernière, telles qu'elles sont décrites dans le rapport du Président du Conseil d'Administration du groupe SOCIETE GENERALE.

III - LA PRODUCTION ET LE CONTROLE DE L'INFORMATION FINANCIERE ET COMPTABLE

1 – LA PRODUCTION DES DONNEES FINANCIERES ET DE GESTION

a) Les acteurs

Aux termes d'une convention signée le 26 décembre 1968 et de ses avenants en date des 5 décembre 1969, 20 décembre 1973 et 1^{er} juin 1987, SOCOGEFI, filiale de la SOCIETE GENERALE se charge d'assurer la gestion administrative et comptable de SOGEBAIL.

La production et le contrôle de l'information financière et comptable sont assurés par un Directeur Financier et un service comptable de 8 agents dont un responsable et son adjoint.

b) Normes et principes comptables applicables

Les comptes de SOGEBAIL sont 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 précisément, selon les principes comptables admis dans la profession bancaire française. Les documents de synthèse individuels sont établis selon les normes applicables en France et notamment en application des dispositions du CRC 2002-03 sur le risque de crédit..

c) Les modalités de production des données financières et comptables

Les données financières et comptables sont arrêtées à chaque fin de trimestre. Le bilan annuel est quant à lui arrêté au 31 décembre de chaque année civile.

d) Le système d'information

Le système d'information est essentiellement basé sur l'existence d'un progiciel de gestion interfacé avec un progiciel de comptabilité.

Des états ont été développés pour effectuer le contrôle de cohérence (exhaustivité) entre les 2 progiciels.

La piste d'audit comptable est donc respectée. Les systèmes de comptabilité et de gestion permettent de justifier toute information comptable par la pièce de gestion d'origine, de retrouver les liens existant entre un solde comptable et le détail des mouvements de gestion qui l'ont constitué. La réciproque est possible, c'est-à-dire vérifier l'impact comptable d'une information de gestion.

2 – LE CONTROLE INTERNE DE LA PRODUCTION COMPTABLE

a) le contrôle au quotidien est assuré par le responsable du service comptable et/ou son

adjoint qui :

- vérifient le bon suivi des comptes et la bonne application des procédures par les agents ;
- contrôlent périodiquement les comptes et les procédures sensibles dans le cadre de la Surveillance Permanente ;
- formalisent les contrôles réalisés ;
- analysent les anomalies et les corrections effectuées.

b) Le contrôle de premier niveau par la Direction Financière.

Le contrôle au quotidien est intégré dans le processus de Surveillance Permanente dont les résultats sont remontés trimestriellement à la Direction Financière et à l'audit interne.

De plus, avant validation des comptes des contrôles de cohérence sont effectués et concernent notamment le niveau des immobilisations, des commissions, du Produit Net Bancaire.

Des analyses portant sur les provisions sont réalisées et concernent notamment celles liées aux mises en place provisoires et aux levées d'option anticipées.

IV - LES EVOLUTIONS ATTENDUES EN 2 007 :

Le dispositif de contrôle interne de SOGEBAIL reposant largement sur celui du Groupe SOCIETE GENERALE , les principales évolutions attendues sont décrites dans le Rapport du Président du Conseil d'Administration du Groupe SOCIETE GENERALE.

C – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL :

1. LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

a) Structure juridique de la société :

SOGEBAIL est une société anonyme à Conseil d'Administration. Elle est agréée en tant qu'Etablissement de crédit.

Le Conseil d'Administration est composé de huit administrateurs dont la moitié exerce des fonctions au sein du groupe SOCIETE GENERALE.

Dans le cadre de la loi relative aux nouvelles régulations économiques (NRE), le Président du Conseil d'Administration a été nommé Directeur Général par le Conseil. Un Directeur Général Délégué, non administrateur, a également été nommé.

b) Règles de convocation du Conseil d'Administration :

Aux termes des statuts, le Conseil est convoqué par le Président ou à la demande du tiers des administrateurs.

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, mais, quoiqu'il en soit, quatre réunions, au minimum, sont programmées chaque année.

Les ordres du jour principaux sont : l'arrêté des comptes semestriels et annuels, la convocation des Assemblées Générales, les modalités des réductions de capital et augmentations de capital, la constatation de la réalisation des réductions et augmentations de capital.

c) Information du Conseil d'Administration :

Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à sa mission et peut se faire communiquer tous les autres documents utiles.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi en temps utiles d'un dossier sur les points du jour qui nécessitent une analyse particulière et une réflexion préalable.

d) Réunions du Conseil d'Administration :

Les réunions sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, à défaut par un administrateur désigné à cet effet.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est, dans tous les cas, nécessaires pour la validité des délibérations.

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

Le Directeur Général Délégué participe aux réunions du conseil.

A l'initiative du Président du Conseil, d'autres personnes de la Direction de la Société peuvent assister à la réunion du Conseil.

Les Commissaires aux Comptes sont obligatoirement convoqués pour la réunion du Conseil qui arrête les comptes semestriels et annuels.

2. POUVOIRS ET DELEGATIONS

Le Directeur Général est investi par le Conseil d'Administration des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société, sans exception, ni réserve, dans le cadre de la loi.

Le Directeur Général Délégué a reçu du Conseil d'Administration, les mêmes pouvoirs que le Directeur Général, avec faculté de substitution.

Le Directeur Général Délégué a donné des délégations de pouvoirs variables selon les bénéficiaires, en montant et en type d'opérations autorisées. »

COMISSAIRES 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 SOCIETE GENERALE .

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

Les honoraires des commissaires aux comptes sont négociés au niveau du Groupe SOCIETE GENERALE .

Honoraires des Commissaires aux Comptes

<u>Montant en milliers d'euros H.T.</u>	<u>Ernst & Young et Autres</u>		<u>Deloitte Associés</u>	
	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>
Audit				
- Commissariat aux comptes	40	40	40	40,80
- Autres missions	0	0	0	0
Autres prestations	0	0	0	0
<u>Total</u>	40	40	40	40,80

17 SALARIÉS

17.1 Nombre de salariés employés par la Société

De par la convention de gestion passée avec SOCOGEFI, filiale de la SOCIETE GENERALE, 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 participations ni d'options de souscription ou d'achat d'actions consenties chez SOGEBAIL.

18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 Actionnaires significatifs non représentés au Conseil d'administration

Il n'y 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 juin 2007 :

Nombre total d'actions	:	1.552.832
Nombre d'actions avec droit de vote double	:	1.308.623
Nombre total de droits de vote (1)	:	52.107.802
Nombre approximatif d'actionnaires	:	17.000

(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**
46,07 % du capital	1,91 % du capital
45,69 % des droits de vote	2,37 % des droits de vote

Le groupe SOCIETE GENERALE 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 la SOCIETE GENERALE, GENEANQUE 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 806.139 actions SOGEBAIL, dont 671.077 à droits de vote double. Elle détient 23.807.091 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 la SOCIETE GENERALE, GENEFINANCE est une société holding de droit commun ayant qualité de compagnie financière au sens de la loi bancaire, mais sans statut d'établissement de crédit.

Son objet est de regrouper les participations bancaires autres que celles détenues directement par la SOCIETE GENERALE.

GENEFINANCE détient 154.441 actions de SOGEBAIL, avec droits de vote double. Elle détient 1.235.528 droits de vote.

18.3 Contrôle de la Société

SOGEBAIL est une filiale du Groupe SOCIETE GENERALE.

18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

Néant.

19 CONVENTIONS REGLEMENTEES

1) Avec la 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, la SOCIETE GENERALE s'est engagée à faire en sorte que SOGEBAIL soit en mesure d'assurer l'amortissement des immeubles, objets des contrats de crédit-bail, 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 la SOCIETE GENERALE, pour l'exercice 2006, 7.274.384 euros et pour le premier semestre 2007, 3.644.416 euros.

Durant l'exercice 2006, la SOCIETE GENERALE a versé à SOGEBAIL en exécution de sa garantie, la somme de 473 641 euros et durant le premier semestre 2007, la somme de 30 474 euros.

Convention de Financement

Aux termes d'une convention conclue le 12 septembre 2003, la SOCIETE GENERALE 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'un contrat de mandat et de ses avenants en date des 5 décembre 1969, 20 décembre 1973 et 1^{er} juin 1987,

SOCOGEFI, filiale de la SOCIETE GENERALE, 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^{er} juin 1987 ou 0,60 % de la valeur résiduelle financière indexée pour toutes les opérations à compter du 1^{er} janvier 1987. Pour l'exercice 2006, ces commissions se sont élevées à 6.736.036 euros et pour le 1^{er} semestre 2007 à 3.308.666 euros.

De ce fait, SOGEBAIL n'a pas d'effectif propre.

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 2006. (en euros)

ACTIF		31-déc-2006	31-déc-2005
CREANCES SUR DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	1	140 644 225,23	54 486 607,80
* Opérations à vue		135 491 233,60	50 313 174,55
* Opérations à terme		5 152 991,63	4 173 433,25
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		0,00	0,00
PARTICIPATION ET AUTRES TITRES A LONG TERME		29 420,22	29 420,22
CREDIT BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	2		
IMMOBILISATIONS EN LOCATION		1 177 331 213,30	1 190 775 757,86
* Terrains		339 796 582,98	360 800 162,31
Moins Provisions		-130 740 873,29	-153 643 432,25
* Construction		2 341 489 074,44	2 429 363 472,51
Moins Amortissements et provisions		-1 378 160 839,82	-1 450 947 546,91
* Frais d'acquisition		24 245 014,52	23 682 606,90
- Amortissements		-19 297 745,53	-18 479 504,70
IMMOBILISATIONS EN COURS		43 608 219,94	56 977 785,65
* Terrains		7 002 290,00	9 752 617,90
* Constructions		36 188 481,41	46 543 035,20
* Frais d'acquisition		417 448,53	682 132,55
IMMOBILISATIONS TEMPORAIREMENT NON LOUEES		3 205 215,68	4 707 387,34
* Terrains		413 686,09	699 171,21
* Construction		4 229 991,15	5 993 028,86
* Frais d'acquisition		68 002,91	331 148,80
- Amortissements		-1 506 464,47	-2 315 961,53
CREANCES		14 957 060,92	49 724 960,76
* Créances	3	10 414 098,48	43 923 723,65
* Produits à recevoir	4	4 542 962,44	5 801 237,11
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		4 000,00	4 000,00
AUTRES ACTIFS	5	4 967 992,21	9 788 663,06
* Autres débiteurs divers		1 933 810,90	3 072 345,60
* Etat		3 034 181,31	6 716 317,46
COMPTES DE REGULARISATION	6	677 009,70	599 051,11
TOTAL ACTIF		1 385 424 357,20	1 367 093 633,80
Engagements reçus :		1 185 831 634,03	1 206 736 295,13
Garanties reçues		1 185 831 634,03	1 206 736 295,13
PASSIF		31-déc-2006	31-déc-2005
DETTES ENVERS DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	7	1 096 334 875,29	1 083 201 197,32
* Opérations à vue		142 387 215,23	81 679 854,59
* Opérations à terme		953 947 660,06	1 001 521 342,73
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	8	26 072 016,51	22 639 100,09
* Opérations à vue		0,00	0,00
* Opérations à terme		26 072 016,51	22 639 100,09
AUTRES PASSIFS	9	22 855 152,87	30 440 859,87
* Factures travaux non réglées		8 446 874,30	5 765 216,50
* Charges à payer, provisions et divers		14 408 278,57	24 675 643,27
COMPTES DE REGULARISATION	10	2 835 972,78	2 970 329 52
* Produits constatés d'avance		1 908 191,93	1 720 642,38
* Charges à payer		927 780,85	1 249 687,14
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		642 258,81	686 758,27
CAPITAL SOUSCRIT	12/13	186 676 050,00	173 027 170,00
PRIMES D'EMISSION	12	1 982 751,59	1 547 507,51
RESERVES		8 560 593,27	9 001 771,23
PROVISIONS REGLEMENTEES,SUBVENTIONS	14	29 859 276,35	32 212 677,26
REPORT A NOUVEAU		5 133,34	7 300,37
RESULTAT DE LA PERIODE		9 600 276,39	11 358 962,36
TOTAL PASSIF		1 385 424 357,20	1 367 093 633,80
Engagements donnés :		188 807 020,66	151 918 885,96
* Décaissements restant à effectuer sur engts donnés		188 807 020,66	151 918 885,96

RESULTAT		31-déc-2006	31-déc-2005
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		3 347 458,29	2 091 525,72
* Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit		3 213 734,10	1 844 997,62
* Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle		133 724,19	246 528,10
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		39 606 146,32	35 010 543,38
* Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit		39 586 799,30	34 973 994,73
* Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle		19 347,02	36 548,65
PRODUITS SUR LES OPERATIONS DE CREDIT BAIL	16	298 188 359,94	305 109 035,48
* Loyers		236 231 428,81	242 170 897,04
* Loyers indexés		4 172 156,55	4 748 608,06
* Préloyers		1 715 289,41	1 730 442,56
* Impôts refacturés aux locataires		35 032 000,77	33 741 810,54
* Loyers de terrains, charges locatives et charges diverses refacturées aux locataires		6 431 585,86	3 956 554,02
* Divers		2 050 763,29	3 034 848,41
* Indemnité de résiliation		-747 504,66	1 219 947,12
* Produits à recevoir sur créances douteuses>6mois		4 845 065,37	1 441 824,19
* Reprises de provisions diverses		2 857 685,88	6 650 417,79
* Récupération sur créances amorties		40 355,15	0
* Subventions d'investissement		4 746 624,51	4 796 319,09
* Résultat sur cessions d'immobilisations		674 752,74	1 536 451,14
* Produits sur sinistre		138 156,26	80 915,57
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL	16	233 964 901,16	241 967 593,61
* Dotations aux amortissements		148 959 780,27	148 821 371,12
* Dotations aux provisions pour dépréciation		0,00	0,00
* Dotations aux provisions pour amortissements financiers complémentaires		39 256 888,56	50 590 427,44
* Charges refacturables aux locataires		41 769 338,95	38 941 550,83
* Divers		254 570,46	898 953,46
* Pertes sur créances irrécouvrables		3 686 619,06	2 596 713,51
* Charges sur sinistres		37 703,86	118 577,25
REVENUS DE TITRES A REVENUS VARIABLES		904,00	904,00
COMMISSIONS (Charges)	17	7 927 537,21	8 347 397,86
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE		477,59	390,97
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE		2 919,40	3 563,60
PRODUIT NET BANCAIRE		20 035 695,73	21 872 757,72
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	18	7 693 563,80	7 515 050,02
* Impôts et taxes		781 321 ,82	20 434,97
* Travaux, fournitures et services extérieurs			
Commissions de gestion		6 736 035,99	7 080 457,22
Autres charges d'exploitation		176 205,99	414 157,83
Pertes sur sinistres		0,00	0,00
* Dotation aux provisions d'exploitation		0,00	0,00
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		12 342 131,93	14 357 707,70
* Coût du risque			
RESULTAT D'EXPLOITATION		12 342 131,93	14 357 707,70
* Gains ou pertes sur actifs immobilisés			
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		12 342 131,93	14 357 707,70
Résultat exceptionnel		0,00	0,00
Impôt Différé		-44 499,46	-40 108,66
Impôt sur les bénéfices	19	2 786 355,00	3 038 854,00
RESULTAT NET		9 600 276,39	11 358 962,36

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE Au cours des cinq derniers exercices

(en euros)	2002										2003									
Situation en fin d'exercice																				
Capital social	199 506 280										176 351 720									
Nombre d'actions	1 852 448										1 753 320									
Nombre d'obligations convertibles en actions	-										-									
Résultat global des opérations effectives																				
Chiffre d'affaires HT	292 406 449										267 091 268									
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	224 207 478										223 307 089									
Impôt sur les bénéfices	2 035 454										2 423 613									
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	14 983 550										12 776 801									
Montant des bénéfices distribués	14 235 070										12 137 260									
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	0,60	0,57	0	3,31	3,47	35,97	1,74	10,56	0	0,61	0,17	0	2,61	2,35	42,17	1,99	4,57		
	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
	8,23	144,03	175,97	787,90	138,88	142,04	214,52	151,20	140,98	207,20	2,15	66,52	107,08	1135,8	134,05	122,15	149,98	144,34	151,68	212,75
	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	
	158,07	124,68	123,42	62,07	102,27	95,65	82,47	75,46	6,56	167,36	121,05	127,20	61,67	86,41	110,29	97,39	105,20	57,86	8,48	
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	0,44	0,43	0	0,54	0,66	3,64	1,23	3,09	0	0,44	0,17	0	0,54	0,55	8,08	0,51	1,27		
	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
	2,89	10,17	13,32	23,64	15,45	20,17	17,18	15,49	17,2	23,17	1,02	11,09	7,80	26,83	12,36	12,24	8,97	11,86	13,25	19,26
	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	
	12,31	14,94	9,61	10,01	11,07	8,67	9,43	8,81	0,32	11,58	14,48	9,93	9,74	11,41	8,59	9,85	9,21	8,75	0,21	
Dividende versé	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AJ		
	0	0,42	0,41	0	0,51	0,63	3,46	1,17	2,94	0	0,42	0,16	0	0,51	0,52	7,68	0,48	1,21		
	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
	2,75	9,66	12,65	22,46	14,68	19,16	16,32	14,72	16,34	22,01	0,97	10,54	7,41	25,49	11,74	11,63	8,52	11,27	12,59	18,30
	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	
	11,69	14,19	9,13	9,51	10,52	8,24	8,96	8,37	0,30	11,00	13,76	9,43	9,25	10,84	8,16	9,36	8,75	8,31	0,20	

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

2004										2005										2006									
172 680 550										173 027 170										186 676 050									
1 702 602										1 482 574										1 552 832									
-										-										-									
260 500 500										250 741 473										245 466 333									
224 074 733										213 769 506										200 558 801									
2 478 874										2 998 745										2 741 856									
11 453 787										11 358 962										9 600 276									
10 883 622										10 793 181										9 119 196									

	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	0.52	0	0	0.60	0.17	17.17	0.18	4.58		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	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
1.07	27.89	14.52	7.86	86.50	113.28	133.00	149.16	147.16	190.33	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	157.37	71.88	142.72
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
175.77	115.40	130.79	68.49	102.95	117.01	120.55	139.34	89.61	59.92	182.16	114.92	135.33	79.05	1054.2	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										BI	BJ									BI	BJ	BK							
16.93										83.33	31.64									110.42	111.21	28.04							
	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	0.51	0	0	0.56	0.17	2.32	0.18	0.81		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	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
0.52	4.39	5.78	7.86	16.88	9.28	4.22	8.86	12.97	16.38	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	AX	AY	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH
12.71	13.45	9.68	11.26	11.14	8.63	8.63	8.88	9.02	6.21	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										BI	BJ									BI	BJ	BK							
0.16										6.27	0.18									6.93	6.42	0.20							
	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	0.48	0	0	0.53	0.16	2.20	0.17	0.77		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	AK	AL	AM	AN	AP	AR	AS	AT	AU	AW
0.49	4.17	5.49	7.47	16.04	8.82	4.01	8.42	12.32	15.56	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	16.44	
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
12.07	12.78	9.20	10.70	10.58	8.20	8.20	8.44	8.57	5.90	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										BI	BJ									BI	BJ	BK							
0.15										5.96	0.17									6.58	6.10	0.19							

SOGEBAIL

Exercice 2006

PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

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.

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.

Par ailleurs, 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 2006.

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.

LES CHIFFRES SONT EN MILLIERS D'EUROS , SAUF INDICATION CONTRAIRE .

Informations sur les postes du bilan

ACTIF

Note 1 - Créances sur les établissements de crédit

	31/12/2006	31/12/2005
Comptes ordinaires	131 906	49 244
Opérations en pool sur décaissements travaux	3 538	1 037
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE	4 969	4 200
Créances rattachées	225	0
Services titres	6	6
	140 644	54 487

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	131 906			
Opérations en pool décaissements travaux	3 538			
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE	32		4 937	
Créances rattachées	225			
Services titre				6
	135 701	0	4 937	6

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

	31/12/2006	31/12/2005
Factures à établir	41	27
Appels à établir sur dépréciation des créances douteuses	4 928	4 173
	4 969	4 200

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

Appels en début d'exercice	12
Appels effectués au cours de l'exercice	405
Dénouement d'opérations au cours de l'exercice	-385
Appels dus à la clôture de l'exercice	32

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

	Immobilisations En cours	Immobilisations louées	non	Immobilisations en crédit-bail
Valeurs début d'exercice	56 978	7 023		2 813 846
Acquisitions et transferts	193 942	3 039		210 544
Cessions et transferts	-207 312	-5 350		-318 859
Valeurs brutes fin d'exercice	43 608	4 712		2 705 531

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^{er} Janvier 1996, il a été aménagé un régime optionnel d'amortissement particulier pour les biens immeubles donnés en location dans le cadre de contrats de crédit-bail d'une durée égale ou supérieure à sept ans.

Conformément aux dispositions légales, SOGEBAIL a opté pour ce régime spécial au moyen d'un document annexé à la déclaration des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 1996. Cette option a été renouvelée pour les contrats conclus à compter du 1^{er} Janvier 2001 conformément aux dispositions de l'Instruction n°228 du 12 décembre 1995.

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

La durée d'amortissement est égale dans tous les cas, à la durée du contrat de crédit-bail. Le point de départ de l'amortissement est la date de conclusion du contrat. Toutefois, le point de départ de l'amortissement correspond à la date d'acquisition ou de réception des immeubles, lorsque cette date est postérieure à la date de conclusion du contrat de crédit-bail.

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.

La déduction des frais d'acquisition est ainsi également étalée sur la durée du contrat.

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	2 317	1 623 070
Dotations de l'exercice et transferts	106	188 453
Reprises de l'exercice	-916	-283 324
Amortissements et provisions en fin d'exercice	1 506	1 528 199

Note 3 - Créances

Provisions pour dépréciation des crédits à la clientèle

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

Provisions pour créances impayées	5 158
Provisions pour dépréciation des indemnités de résiliation	6 394

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

	Créances saines	Créances douteuses		Dont créances douteuses compromises	
		Brut	Provisions	Brut	Provisions
Créances sur la clientèle :					
Particuliers : crédit immobilier					
Autres	4 958	13 216	11 552	0	0
TOTAL	4 958	13 216	11 552	0	0

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

	31/12/2006	31/12/2005
Loyers et préloyers	4 092	4 911
Impôts et taxes à refacturer	97	182
Divers	354	708
Total	4 543	5 801

Détail de certains postes de l'actif**Note 5 - Autres actifs**

	31/12/2006	31/12/2005
Acomptes versés sur charges de copropriété	1 848	2 989
Créances clients – Quote-part partenaire	27	27
Etat impôts	3 034	6 716
Autres débiteurs divers	59	57
	4 968	9 789

Le poste « Etat- Impôts » au 31/12/2006 est principalement constitué des subventions à recevoir pour un montant de 2 522 k€.

Note 6 – Comptes de régularisation

	31/12/2006	31/12/2005
Charges constatées d'avance	656	598
	656	598

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

	31/12/2006	31/12/2005
Dettes à vue et à terme	1 096 335	1 083 201
Opérations à vue	131 636	72 951
Intérêts courus sur opérations à vue	10 751	8 729
Opérations à terme	953 948	1 001 521

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	131 636			
Intérêts courus à payer	10 751			
Emprunts et comptes à terme	91 469	110 242	468 010	284 227
Total	233 856	110 242	468 010	284 227

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.

	31/12/2006	31/12/2005
Opérations avec la clientèle	26 072	22 639
Comptes crédit preneurs	23 084	19 284
Dépôts	987	1 051
Avances à rembourser	2 001	2 304

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	1 017	2 593	10 943	8 531
Dépôts			16	971
Avances à rembourser	68	389	1 313	231
Total	1 085	2 982	12 272	9 733

Note 9 - Autres passifs

	31/12/2006	31/12/2005
Fournisseurs d'immobilisations	8 086	5 535
Fournisseurs de biens et de services	361	230
Consignation	1 920	4 978
Etat	3 095	8 599
Appel en garantie auprès de la SOCIETE GENERALE	7 115	7 629
Autre	2 278	3 470
Total	22 855	30 441

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

Solde au 1 ^{er} janvier 2006	7 629
Variation	-514
Solde à la clôture de l'exercice	7 115

Note 10 - Comptes de régularisation

	31/12/2006	31/12/2005
Produits facturés d'avance	1 908	1 721
Charges à payer	759	1 052
Charges à payer sur sinistres	96	192
Avoirs à établir	73	5
Total	2 836	2 970

Note 11 – Provisions pour risques et charges

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

Solde au 1 ^{er} janvier 2006	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Solde au 31 décembre 2006
687		45		642

Note 12 - Capitaux propres

Résultat de l'exercice

Total en milliers d'€	2006
Résultat comptable	9 600
Variation des capitaux propres hors résultat	11 288
Dividende proposé	9 119

Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'€)	2006
Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2005 avant affectation	215 796
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	566
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	216 362
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2006	
Variation du capital	
Variation des autres postes	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	216 362
Variations en cours d'exercice :	
Variations du capital	13 649
Variation des primes avant résultat	435
Variation des réserves avant résultat	-441
Variation du report à nouveau avant résultat	-2
Variations des « provisions » relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	-2 353
Autres variations	
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	227 084
Variation des capitaux propres au cours de l'exercice	-11 288

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

Affectation du résultat

La proposition d'affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2006 soumise à l'Assemblée Générale des actionnaires se présente ainsi :

•	Bénéfice de l'exercice :	9 600
•	Report à nouveau :	5
		—————
		9 605
•	Dividendes	9 119
•	Report à nouveau	6
•	Réserves	480
		—————
		9 605

Note 13 – Actionnariat

Le capital social de 186 676 050.00 euro, entièrement libéré, est composé de 1 552 832 actions.

Note 14 - Provisions réglementées 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	32 214
Subventions obtenues au cours de l'exercice	3 098
Diminution subventions	-3 042
Reprise subventions	-2 411
Subventions nettes à la clôture de l'exercice	29 859

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	225
Dettes rattachées sur emprunts à terme et comptes ordinaires	10 742

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 2006 ainsi que les garanties reçues de la SOCIETE GENERALE et d'autres établissements de crédit pour un montant de 1 185 832 k€.

Le passif comprend les décaissements restant à effectuer sur des opérations signées et engagées au 31 décembre 2006 mais n'ayant pas encore pris effet à cette date, pour un montant de 188 807 k€.

Informations sur les postes du compte de résultat

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)

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

Les Travaux, Fournitures et Services Extérieurs sont principalement composés des commissions de gestion 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^{er} Janvier 1996.

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

Le bénéfice comptable de l'exercice 2006 est de 12 386 631.39 €, les réintégrations s'élèvent à 2 711 965 €, les déductions à 6 933 436 €, résultant en un résultat fiscal de 8 165 160 €, soumis au taux de l'impôt société de 33 1/3 % et de la contribution de 3.3%.

Autres informations

Groupe

La société mère de SOGEBAIL est la SOCIETE GENERALE dont le siège social est situé au 29 Boulevard Haussmann, Paris 9^{ème}.

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

Postes concernant les entreprises liées :

POSTES CONCERNES	MONTANTS
ACTIF	
Comptes ordinaires débiteurs	131 906
Services titres	6
Appel en garantie / en perte	42
Opérations à terme	5 153
PASSIF	
Opérations à vue	127 497
Intérêts courus sur opérations à vue	10 739
Opérations à terme	953 674

Jetons de présence

Les jetons de présence payés au cours de l'exercice 2006 s'élèvent à la somme de 45 700 €.

20.1.2 Comptes sociaux intermédiaires relatifs au 30 juin 2007 (en euros)

ACTIF		30 juin 2007	I	30 juin 2006
	Note			
CREANCES SUR DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	1	55 488 312,48		78 248 811,70
* Opérations à vue		50 028 948,86		73 386 445,30
* Opérations à terme		5 459 363,62		4 862 366,40
PARTICIPATION ET AUTRES TITRES A LONG TERME		29 420,22		29 420,22
CREDIT BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT				
IMMOBILISATIONS EN LOCATION	2	1 216 830 028,81		1 174 062 995,60
* Terrains		335 594 351,00		358 638 856,42
Moins Provisions		-119 229 349,92		-150 405 122,45
* Construction		2 304 819 288,92		2 437 089 549,14
Moins Amortissements et provisions		-1 308 841 693,19		-1 476 684 872,91
* Frais d'acquisition		24 574 775,97		24 292 511,83
- Amortissements		-20 087 343,97		-18 867 926,43
IMMOBILISATIONS EN COURS		42 775 401,12		48 328 699,86
* Terrains		9 150 818,34		8 581 503,68
* Constructions		33 306 514,73		39 093 726,00
* Frais d'acquisition		318 068,05		653 470,30
IMMOBILISATIONS TEMPORAIREMENT NON LOUEES		5 274 020,14		2 852 119,53
* Terrains		914 086,17		356 160,92
* Construction		6 158 365,09		4 589 735,66
* Frais d'acquisition		101 214,97		27 030,96
- Amortissements		-1 899 646,09		-2 120 808,01
CREANCES		12 386 181,12		18 129 988,53
* Créances	3	9 152 078,34		13 474 906,90
* Produits à recevoir		3 234 102,78		4 655 081,63
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		4 000,00		4 000,00
AUTRES ACTIFS		5 742 021,20		7 059 386,82
* Autres débiteurs divers		1 983 022,62		2 085 737,24
* Etat		3 758 998,58		4 973 649,58
COMPTES DE REGULARISATION		1 181 452,23		1 383 824,86
TOTAL ACTIF		1 339 710 837,32		1 330 099 247,24
Engagements reçus :		1 207 302 888,34		1 167 547 550,25
Garanties reçues		1 207 302 888,34		1 167 547 550,25
PASSIF		30-juin-2007		30 juin 2006
BANQUES CENTRALES, CCP		0,00		0,00
DETTES ENVERS DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	4	1 077 091 380,11		1 073 521 148,10
* Opérations à vue		80 550 103,74		108 166 043,22
* Opérations à terme		996 541 276,37		965 355 104,88
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	5	25 897 484,85		25 147 888,48
* Opérations à vue		0,00		0,00
* Opérations à terme		25 897 484,85		25 147 888,48
AUTRES PASSIFS	6	29 809 765,19		27 541 498,12
* Factures travaux non réglées		8 439 575,39		8 878 432,68
* Charges à payer, provisions et divers		21 370 189,80		18 663 065,44
COMPTES DE REGULARISATION		3 778 850,60		4 358 325,38
* Produits constatés d'avance		2 729 252,94		3 579 768,92
* Charges à payer		1 049 597,66		778 556,46
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	7	617 868,19		664 704,19
CAPITAL SOUSCRIT	8	161 176 960,00		154 339 650,00
PRIMES D'EMISSION	8	115 991,09		163 290,15
RESERVES	8	7 816 650,77		8 560 593,27
PROVISIONS REGLEMENTEES, SUBVENTIONS	10	28 257 337,74		30 942 465,96
REPORT A NOUVEAU		6 200,13		5 133,34
RESULTAT DE LA PERIODE		5 142 348,65		4 854 550,25
RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION		0,00		0,00
TOTAL PASSIF		1 339 710 837,32		1 330 099 247,24
Engagements donnés (décaissements restant à effectuer):		127 720 744,0		162 478 198,41

RESULTAT		30 juin 2007	I	30 juin 2006
EN EUROS	Note			
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		1 704 901,54		1 651 838,74
* Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit		1 643 049,50		1 574 908,13
* Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle		61 852,04		76 930,61
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		21 410 618,56		19 276 669,30
* Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit		21 382 916,47		19 274 402,65
* Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle		27 702,09		2 266,65
PRODUITS SUR LES OPERATIONS DE CREDIT BAIL	12	135 995 060,93		135 651 899,50
* Loyers		121 207 281,49		118 513 620,78
* Loyers indexés		2 765 679,29		2 151 368,10
* Prélayers		909 121,33		784 095,33
* Impôts refacturés aux locataires		1 086 536,06		2 231 716,91
* Loyers de terrains, charges locatives et charges diverses refacturées aux locataires		2 353 788,82		3 464 071,46
* Divers		1 216 582,55		970 743,71
* Indemnité de résiliation		1 875 284,08		-767 911,20
* Produits à recevoir sur créances douteuses>6mois		-230 467,98		4 283 923,54
* Reprises de provisions diverses		2 271 084,86		1 523 677,72
* Subventions d'investissement		2 159 017,01		2 364 692,68
* Résultat sur cessions d'immobilisations		83 020,87		131 900,47
* Produits sur sinistre		298 132,55		0
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL	12	102 066 316,70		104 326 553,50
* Dotations aux amortissements		78 351 624,54		75 165 148,39
* Dotations aux provisions pour dépréciation		2 021 799,83		0,00
* Dotations aux provisions pour amortissements financiers complémentaires		18 209 579,80		20 178 630,80
* Charges refacturables aux locataires		3 377 462,10		6 089 016,85
* Divers		225 375,87		32 545,36
* Pertes sur créances irrécouvrables		-417 657,99		2 860 011,90
* Charges sur sinistres		298 132,55		1 200,00
COMMISSIONS (Charges)	13	3 722 365,04		3 662 346,27
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE		774,32		477,59
PRODUIT NET BANCAIRE		10 501 436,49		10 038 646,96
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	14	3 712 617,46		3 812 317,79
* Impôts et taxes		318 908,50		336 116,21
* Travaux, fournitures et services extérieurs				
Commissions de gestion		3 308 665,55		3 394 136,98
Autres charges d'exploitation		85 043,41		82 064,60
Pertes sur sinistres		0,00		0,00
* Dotation aux provisions d'exploitation		0,00		0,00
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		6 788 819,03		6 226 329,17
* Coût du risque				
RESULTAT D'EXPLOITATION		6 788 819,03		6 226 329,17
* Gains ou pertes sur actifs immobilisés				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		6 788 819,03		6 226 329,17
Impôt Différé		24 390,62		22 054,08
Impôt sur les bénéfices et impôt forfaitaire annuel	15	1 670 861,00		1 393 833,00
RESULTAT NET		5 142 348,65		4 854 550,25

SOGEBAIL

au 30 juin 2007

PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

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.

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.

Par ailleurs, 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 2007.

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 - Créances sur les établissements de crédit

	<u>30/06/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
Comptes ordinaires	48343	131906
Opérations en pool sur décaissements travaux	1672	3538
Créances rattachées	198	225
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE	5270	4969
Services titres	6	6
	-----	-----
Total	55 489	140644

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	48343			
Opérations en pool décaissements travaux	1672			
Créances rattachées	198			
Appels à la garantie SOCIETE GENERALE			5270	
Services titres				6
	-----		-----	-----
Total	50 213		5270	6

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

Appels en début d'exercice	32
Appels effectués au cours de l'exercice	-36
Dénouement d'opérations au cours de l'exercice	4

Appels dus à la clôture de la période	0

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

	Immobilisations	Immobilisations	Immobilisations
	En cours	non louées	en crédit-bail
Valeurs début d'exercice	43 608	4 712	2 705 531
Variation	-833	2 462	-40 543
Valeurs brutes au 30/06/2007	42 775	7 173	2 664 988

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^{er} Janvier 1996, il a été aménagé un régime optionnel d'amortissement particulier pour les biens immeubles donnés en location dans le cadre de contrats de crédit-bail d'une durée égale ou supérieure à sept ans.

Conformément aux dispositions légales, SOGEBAIL a opté pour ce régime spécial au moyen d'un document annexé à la déclaration des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 1996. Cette option a été renouvelée pour les contrats conclus à compter du 1^{er} Janvier 2001 conformément aux dispositions de l'Instruction n°228 du 12 décembre 1995.

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

La durée d'amortissement est égale dans tous les cas, à la durée du contrat de crédit-bail. Le point de départ de l'amortissement est la date de conclusion du contrat. Toutefois, le point de départ de l'amortissement correspond à la date d'acquisition ou de réception des immeubles, lorsque cette date est postérieure à la date de conclusion du contrat de crédit-bail.

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.

La déduction des frais d'acquisition est ainsi également étalée sur la durée du contrat.

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	1506	1 528 199
Dotations et reprise	394	-80 041
Amortissements et provisions au 30/06/2007	1900	1 448 158

Note 3 - Créances

Provisions pour dépréciation des crédits à la clientèle

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

Provisions pour créances impayées 4 939

Provisions pour dépréciation des indemnités de résiliation 8 635

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
Créances sur la clientèle : Particuliers :crédit immobilier Autres	3 580	15 329	13 574	0	0
TOTAL	3 580	15 329	13 574	0	0

PASSIF

Note 4 - Dettes envers les établissements de crédit

	<u>30/06/2007</u>	<u>31/12/2006</u>
Dettes à vue et à terme	1 077 091	1 096 335
Opérations à vue	67 317	131 636
Intérêts courus sur opérations à vue	13 233	10 751
Opérations à terme	996 541	953 948

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

	<u>< 3 mois</u>	<u>De 3 mois à un an</u>	<u>De 1 an à 5 ans</u>	<u>Plus de 5 ans</u>
Opérations à vue	67 317			
Intérêts courus à payer	13 233			
Emprunts et comptes à terme	62 761	130 034	463 279	340 467
Total	143 311	130 034	463 279	340 467

Note 5 - Opérations avec la clientèle – Comptes créditeurs

Ce poste regroupe notamment les avances effectuées par les clients. Elles portent sur des créances futures d'exploitation courante. Au 30/06/2007 le montant est de 25 897 milliers d'euros.

Note 6 - 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 ^{er} janvier 2007	7115
Variation	2 067
Solde à la clôture de la période	9182

Note 7 – Provisions pour risques et charges

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

Solde au 1 ^{er} janvier 2007	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Solde au 30 juin 2007
642		24		618

Note 8 - Capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'€)	06/2007
Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2006 avant affectation	227 084
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	481
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	227 565
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2005	
Variation du capital	
Variation des autres postes	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	227 565
Variations en cours d'exercice :	
Variations du capital	-25 499
Variation des primes avant résultat	-1 867
Variation de la réserve légale avant résultat	-744
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	- 1602
Autres variations	0
Capitaux propres au bilan de la période	197 373
Variation des capitaux propres au cours de la période	-29 711

Note 9 – Actionnariat

Le capital social de 161176 960.00 euro, entièrement libéré, est composé de 1 552 832 actions.

Note 10 - Provisions réglementées et subventions d'investissement

Le montant des subventions d'investissement nettes au 30/06/2007 est de 28 257 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 11 –Autres postes du bilan

Décomposition du montant des intérêts à recevoir et à payer :

Créances rattachées sur comptes ordinaires 198

Dettes rattachées sur emprunts à terme et comptes ordinaires 13233

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 2007 ainsi que les garanties reçues de la SOCIETE GENERALE et d'autres établissements de crédit pour un montant de 1 207 303 k€.

Le passif comprend les décaissements restant à effectuer sur des opérations signées et engagées au 30 juin 2007 mais n'ayant pas encore pris effet à cette date, pour un montant de 127 721 k€.

INFORMATIONS SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 12 - 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 13 -Commissions (Charges)

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 14 - Charges générales d'exploitation

Les Travaux, Fournitures et Services Extérieurs sont principalement composés des commissions de gestion 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 15 - Impôt sur les sociétés

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

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

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

AUTRES INFORMATIONS

Groupe

La société mère de SOGEBAIL est la SOCIETE GENERALE dont le siège social est situé au 29 Boulevard Haussmann, Paris 9^{ème}.

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

Postes concernant les entreprises liées

POSTES CONCERNES	MONTANTS
ACTIF	
Comptes ordinaires débiteurs	48343
Services titres	6
Créances rattachées	198
Appel en garantie / en perte	0
Opérations à terme	5262
PASSIF	
Opérations à vue	63917
Intérêts courus sur opérations à vue	13226
Opérations à terme	996 271

ANNEXE A LA NOTICE

IMPACT DES CONVENTIONS SIGNEES AVEC LA SOCIETE GENERALE SUR LES ETATS FINANCIERS SOGEBAIL ARRETES AU 30 JUIN 2007

Liste des conventions signées avec la SOCIETE GENERALE :

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

Cette convention a pour objet le refinancement des immobilisations de SOGEBAIL par la SOCIETE GENERALE. 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 la SOCIETE GENERALE.

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 sa gestion (personnel, locaux...), moyennant le versement d'une commission.

ACTIF

CONVENTION DE GARANTIE SOCIETE GENERALE

Appels en garantie SOCIETE GENERALE	EUR	5.269.878
-------------------------------------	-----	-----------

Ce montant représente:

Les sommes dues par la SOCIETE GENERALE 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	5.261.768
--	-----	-----------

CONVENTION DE REFINANCEMENT SOCIETE GENERALE

Avances comptes ordinaires court terme	EUR	48.342.703
--	-----	------------

PASSIF

CONVENTION DE REFINANCEMENT SOCIETE GENERALE

Avances comtes ordinaires court terme	EUR	63.819.069
Total des encours long terme	EUR	996.541.276
Intérêts à payer sur avances SOCIETE GENERALE	EUR	13.224.446

CONVENTION DE GARANTIE SOCIETE GENERALE

Appels en garantie SOCIETE GENERALE (ligne charges à payer et divers) Cette rubrique regroupe le total cumulé des appels en trésorerie encaissés sur des dossiers contentieux auprès des agences du groupe.	EUR	9.181.849
Charges à payer, commissions de garantie à verser (ligne charges à payer et divers)	EUR	21.873

CHARGES

CONVENTIONS DE REFINANCEMENT SOCIETE GENERALE

Total intérêts à payer sur emprunts SOCIETE GENERALE	EUR	19.331.886
--	-----	------------

CONVENTION DE GARANTIE SOCIETE GENERALE

Commissions de garantie versés à la SOCIETE GENERALE	EUR	3.644.416
--	-----	-----------

CONVENTION DE GESTION AVEC SOCOGEFI

Commission de gestion	EUR	3.308.665
-----------------------	-----	-----------

PRODUITS

CONVENTION DE GARANTIE SOCIETE GENERALE

Produits sur les opérations de crédit-bail	EUR	30 474
--	-----	--------

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

Ratios bancaires

Le ratio de solvabilité de SOGEBAIL n'est pas calculé au niveau de cette société, mais par la SOCIETE GENERALE, puisque SOGEBAIL est intégrée globalement dans le périmètre de consolidation du Groupe SOCIETE GENERALE.

A titre indicatif, ce ratio pour SOGEBAIL seule, s'élevait à 32,13 % au 31 décembre 2006.

Le coefficient de fonds propres et de ressources permanentes de SOGEBAIL s'établit à 109,96 % au 31 décembre 2006.

En ce qui concerne le coefficient réglementaire de liquidité, la réglementation a été respectée en 2006.

Le ratio sur le contrôle des grands risques est calculé au niveau du Groupe SOCIETE GENERALE.

En outre, du fait de la convention de garantie qui existe entre SOGEBAIL et la SOCIETE GENERALE, 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 Rapports des commissaires aux comptes relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006

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

Société Anonyme

29 Boulevard Haussmann

75 009 PARIS

Rapport général des Commissaires aux Comptes

Comptes Annuels - Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs les 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 2006, 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 spécifiques et les informations 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

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

- Sogebail 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 la 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 professionnelles 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,

- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements de toutes natures consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Neuilly-sur-Seine, le 19 mars 2007

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

ERNST & YOUNG et Autres

José-Luis Garcia Laure Silvestre-Siaz

Isabelle Santenac

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, S.A.

Exercice clos le 31 décembre 2006

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de Commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Sogebail, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Sogebail et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article 225-37 du Code Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

Il appartient au président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du président ;

- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce.

Neuilly-sur-Seine, le 19 mars 2007

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

ERNST & YOUNG et Autres

José-Luis Garcia Laure Silvestre-Siaz

Isabelle Santenac

Ernst & Young et Autres
41, rue Ybry
92576 Neuilly-sur-Seine Cedex

Deloitte & Associés
185, avenue Charles-de-Gaulle
B.P. 136
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

SOGEBAIL

Société Anonyme

29, boulevard Haussmann

75009 PARIS

**Rapport spécial des Commissaires aux Comptes
sur les conventions réglementées**

Exercice clos le 31 décembre 2006

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 éventuelle 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 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Conventions autorisées au cours de l'exercice

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 décret du 23 mars 1967, 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

Conventions de garantie des 14 mars 1975 et 4 juillet 1969, et leurs 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, à partir de l'entrée en vigueur du contrat :
 - o Promesse de caution : Pour les opérations réalisées avant le 1^{er} juin 1987, la commission variable est de 4% des loyers indexés. Pour les opérations réalisées à compter du 1^{er} 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.
 - o Garantie spécifique : rémunération forfaitaire annuelle de €7.500.
 - o Garantie spéciale d'achat : rémunération forfaitaire annuelle de €7.500.

▪ **Effets produits sur l'exercice 2006**

- Commissions de garantie versées : 7 274 K€

Convention 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 cette 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'emprunt 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 fixes est la moyenne mensuelle des taux milieu swaps contre EURIBOR 6 mois, correspondant à l'échéancier à refinancer, majoré du coût d'assurance et du coût de la liquidité.

Le 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 réduit de manière à le permettre.

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

▪ **Effets produits sur l'exercice 2006**

- Intérêts versés : 36 164 K€
- Fonds empruntés : 953 674 K€

2. Avec la société SOCOGEFI

Convention de gestion du 7 décembre 1987

▪ **Nature et objet**

Au terme d'un contrat de mandat de gestion du 26 décembre 1968 et de ses avenants en date du 5 décembre 1969, 20 décembre 1973 et 1^{er} 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 de ses frais généraux à l'exception des 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 Sogebail.

Les commissions de gestion sont calculées de la manière suivante :

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

▪ **Effets produits sur l'exercice 2006**

- Commissions de gestion versées : 6 736 K€

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Neuilly-sur-Seine, le 19 mars 2007

Les Commissaires aux Comptes

ERNST & YOUNG et AUTRES

DELOITTE & ASSOCIES

Isabelle SANTENAC

José-Luis GARCIA

Laure SILVESTRE-SIAZ

20.2.2 Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes relatif aux comptes semestriels clos le 30 juin 2007.

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, S.A.

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2007

Rapport des commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes semestriels

Monsieur le Président,

Suite à la demande qui nous a été faite et en notre qualité de commissaires aux comptes, nous avons procédé à l'examen limité des comptes semestriels de la société Sogebail, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes semestriels 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 professionnelles applicables en France. Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires, principalement auprès des personnes responsables des aspects comptables et financiers, et à mettre en œuvre des procédures analytiques ainsi que toute autre procédure appropriée. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué selon les normes professionnelles applicables en France. Il ne permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit et, de ce fait, nous n'exprimons pas une opinion d'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, la régularité et la sincérité des comptes semestriels, et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations de la période écoulée ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cette période.

Neuilly-sur-Seine, le 20 septembre 2007

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

ERNST & YOUNG et Autres

José-Luis Garcia Laure Silvestre-Siaz

Isabelle Santenac

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 %, de 6 % ou pour les catégories BA, BB et BC de 4,75 %, pour la catégorie BD de 3,75 %, pour les catégories BE, BF et BG de 4,25 % et pour les catégories BH, BI, BJ, BK et BL, de 3 % diminué de l'impôt sur les sociétés de l'exercice considéré. Les produits d'indexation sont distribués aux actionnaires, après paiement de l'impôt sur les sociétés. Cette distribution représente l'indexation du dividende statutaire et des amortissements de l'année. Les actionnaires encaisseront, en outre, lors de la sortie du patrimoine social des immeubles affectés à la catégorie "BL" (en principe au terme de la durée prévue des opérations, mais aussi dans l'hypothèse de leurs sortie anticipée du patrimoine social) 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 2007, au titre de l'exercice 2006, les actionnaires ont perçu un dividende de 9.119.195,78 euros se décomposant comme suit :

- Dividende statutaire	:	5.209.651,46 euros
- Dividende complémentaire	:	539.537,10 euros
- Superdividende	:	3.370.007,22 euros

20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas à la date de l'établissement du prospectus de telles procédures.

21 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1 Capital social

21.1.1 Montant du capital social

Le montant actuel du capital est de 161.176.960 EUR réparti comme suit entre les différents catégories d'actions émises à ce jour :

Catégories	Valeur nominale	Nombre d'actions	En euros
			Montant du capital par catégorie
AE	5	164 600	823 000
AL	20	53 000	1 060 000
AM	5	90 000	450 000
AP	10	46 460	464 600
AR	20	109 000	2 180 000
AS	20	34 500	690 000
AT	10	95 600	956 000
AU	20	75 470	1 509 400
AW	40	37 500	1 500 000
AX	50	42 670	2 133 500
AY	70	69 590	4 871 300
BA	90	40 246	3 622 140
BB	90	62 390	5 615 100
BC	100	62 230	6 223 000
BD	160	74 727	11 956 320
BE	160	66 800	10 688 000
BF	180	87 874	15 817 320
BG	200	37 167	7 433 400
BH	220	53 254	11 715 880
BI	250	69 164	17 291 000
BJ	300	72 802	21 840 600
BK	300	107 788	32 336 400
TOTAL		1 552 832	161 176 960

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 24 avril 2007 et dont bénéficie la Société à la date du présent document.

	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 document de base, 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 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 depuis le 1^{er} janvier 2002

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

(1) La réduction de capital de juin 2007 a été faite 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 cette réduction 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^{er} 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 dépassé, 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 à AK, de 6 % pour les actions des catégories AL à AP, de 8 % pour les actions des catégories AR à AW, de 6 % pour les actions des catégories AX à 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, BB et 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, BF et BG.

Pour les actions des catégories ultérieures, ce taux est égal à 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.

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^{er} 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 bénéfices 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 bénéfices

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

ΣR = 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^{er} 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 visée 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.

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 de la Société Générale. La Société Générale n'a fixé aucune restriction à la négociabilité des actions SOGEBAIL . Pour plus de détails, on peut se reporter au paragraphe 28.8 .

27 INFORMATIONS DE BASE RELATIVES A L'EMISSION

27.1 Fonds de roulement net

Le fonds de roulement net de SOGEBAIL se présente ainsi au 30 juin 2007:

	<i>En milliers d'euros</i>
	<u>30/06/2007</u>
Capital social (a)	161.177
Réserve légale, prime d'émission, report à nouveau (b)	7.939
Ressources durables (a+b)	169.116
Immobilisations incorporelles et financières propres (c)	33
Fonds de roulement net (a+b-c)	<hr/> 169 083

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 d'établissement 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 juin 2007:

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.

	<i>en K euros</i>
	<u>30/06/2007</u>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de SOGEBAIL	
Capital social	161 .177
Réserve légale	7.817
Résultat net	5.142
Prime d'émission et report à nouveau	122
Total	<hr/> 174.258

Endettement

Le tableau ci-dessous présente l'endettement financier net de SOGEBAIL, établi selon les états financiers au 30 juin 2007:

	<i>en K euros</i>
	<u>30/06/2007</u>
Liquidité	
A. Trésorerie	48.343
B. Placements	-
C. Valeurs mobilières de placement	-
D. Total (A)+(B)+(C)	48.343
E. Actifs financiers courants	1.686
Dette court terme	
F. Dette bancaire court terme	80.550
G. Part court terme des emprunts obligataires	-
H. Autres dettes court terme	-
I. Total (F)+(G)+(H)	80.550
J. Endettement financier net court terme (I)-(D)-(E)	30.521
Dette long terme	
K. Dette bancaire long terme	996.541
L. Part long terme des emprunts obligataires	-
M. Autres dettes long terme	-
N. Total (K)+(L)+(M)	996.541
O. Actifs financiers non courants	-
P. Endettement financier net long terme (N)-(O)	996.541
Q. Endettement financier net (J)+(P)	1.027.062

27.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

Non applicable

27.4 Raisons de l'offre et utilisation du produit

SOGEBAIL est une Société de crédit-bail qui achète ou fait construire des immeubles professionnels 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 la SOCIETE GENERALE.

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 assurée 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 concernés par l'ensemble des opérations de la Société.

En ce qui concerne la catégorie d'actions BL, lui seront affectées 118 opérations de crédit-bail pour un investissement total de 219,20 millions d'euros dont les caractéristiques individuelles figurent dans les tableaux ci-après :

COMMERCES

Nom du Client	Lieu d'Implantation	Date départ location	Durée de vie location	Montant de la location
Sicap SA	Avenue du Maréchal Leclerc 76170 LILLEBONNE	mars-07	15	**
SCI Moréa	C.C des Templiers 27140 GISORS	juin-07	15	**
SCI Bricolage Marjevols	Promenade Louis Cabanette 48100 MARJEVOLS	novembre-07	15	**
EURL Marie	Rue des Grands Péchers 93100 MONTREUIL	février-07	11	*
Buffalo Grill SA (Marennes)	ZA du Riveau 17560 BOURCEFRANC LE CHAPUS	janvier-08	12	*
Buffalo Grill SA (Fougères)	ZAC de la Guénaudière 35300 FOUGERES	janvier-08	12	**
SCI Soleil Intendance	Quartier La Palud 83600 FREJUS	avril-08	12	**
Dupont SA	2 Bis rue Tabart 45100 ORLEANS	février-08	12	*
SCI Ventoux	RN 7 route d'Avignon 84000 AVIGNON	septembre-07	15	**
SCI Luberon	RN 7 route d'Avignon 84000 AVIGNON	septembre-07	15	**
Décathlon Grasse	Chemin de la Madeleine 06130 GRASSE	décembre-07	12	**
SCI P.S.P	ZI rue de la gare 51140 MUIZON	juillet-07	15	**
Fani Aure SCI	Wonche 97122 BAIE MAHAULT	décembre-08	12	*
SCI Cymae	168 Avenue du Languedoc 66000 PERPIGNAN	décembre-08	15	*
Chaumont poids Lourds	114 route d'Auxerre 10120 SAINT ANDRE LES VERGERS	décembre-07	15	**
Chaumont poids Lourds	Route de Bar Le Duc 52100 BETTANCOURT LA FERREE	décembre-07	15	**
Chaumont poids Lourds	2 Route des Brottes 52900 CHAUMONT	décembre-07	15	**
SCI Petit	ZA Les bas Muzats II 89100 MALAY LE GRAND	décembre-08	15	*
SCI Pampigny	ZAC de la Tuilière 13743 VITROLLES	mars-08	12	*
SCI Elveri	Lieu-Dit " Les Grandes Terres " 04100 MANOSQUE	juin-08	15	**

* Investissement inférieur à 1 M.EUR

** Investissement compris entre 1 et 5 M,EUR

*** Investissement compris entre 5 et 10 M.EUR

**** Investissement supérieur ou égal à 10 M.EUR

HOPITAL - SANTE - ENSEIGNEMENT

Nom du Client	Lieu d'Implantation	Date départ location	Durée de vie location	Montant de la location
SCI Quentin	ZA La Vallée 02100 SAINT QUENTIN	décembre-08	15	**
Berlaimont Sci	Rue du Vert Dragon 59145 BERLAIMONT	mai-07	10,5	*
SCI Les Portes de Tournezy	ZAC du Tournezy 34070 MONTPELLIER	novembre-07	15	**
SCI du Quai du Vieux Port	Quai François Mitterand 13600 LA CIOTAT	janvier-09	15	**
SARL Château de Lacan Patrimonia	Château de Lacan 19100 BRIVE LA GAILLARDE	décembre-07	15	**
Le Chamois d'Or	Route de Fontebelle 38750 HUEZ	juin-07	15	**
Capimho Périgueux Centre	Place Francheville 24000 PERIGUEUX	décembre-06	15	*

- * Investissement inférieur à 1 M.EUR
- ** Investissement compris entre 1 et 5 M,EUR
- *** Investissement compris entre 5 et 10 M.EUR
- **** Investissement supérieur ou égal à 10 M.EUR

BUREAUX

Nom du Client	Lieu d'Implantation	Date départ location	Durée de vie location	Montant de la location
SCI F Immo	ZAE du Marchais Renard 77 MONTERAU SUR LE JARD	octobre-07	12	**
SCI Racines du Sud	Parc Napollon 13400 AUBAGNE	avril-08	15	*
SCI Seafoodland	14 Bd Herriot 13008 MARSEILLE	octobre-07	15	**
Somfy Bat SNC	1 place du Cretet 74300 CLUSES	décembre-06	5	**
SCI Alzam	Les Bureaux de la Colline de Saint Cloud 92210 SAINT CLOUD	février-07	12	*
SCI Digimmo	45 Impasse de la Draille 13290 AIX EN PROVENCE	juin-08	12,75	*
SCI Pascale Seurin Architecte	29/31 rue des Panoyaux 75020 PARIS	octobre-07	15	*
SCI D'Estrées	4 avenue Percier 75008 PARIS	juillet-07	15	*
Sigems	ZAC Parasol 47300 VILLENEUVE SUR LOT	janvier-08	12	**
SCI Oméga Immo	20/22 rue Arago 92700 COLOMBES	décembre-07	15	**
SCI Bureaux 3ME	ZAC des Peupliers 68500 BERGHOLTZ - ZELL	décembre-07	20	*
SCI Taranis	Parc d'Activités du Long Buisson 27000 EVREUX	août-08	15	*
Nadeo SAS	30/32 Bd de Vaugirard 75015 PARIS	octobre-07	15	**
T2L SCI	Parc Mermoz 33320 EYSINES	août-08	12	**
SCI Decines 1	Rue de Catalogne 69 DECINES	octobre-07	10	*
SCI Nasse	36 rue Salvador Allende 60000 BEAUVAIS	juin-08	15	*
SCI Oodrive	249 rue Saint Martin 75003 PARIS	octobre-07	15	**
MFP Immobilier	62 rue Jeanne d'Arc 75013 PARIS	octobre-07	12	****
Burgundy	Les Chapelles Sud 01190 REYSSOUZE	décembre-07	12	*

* Investissement inférieur à 1 M.EUR

** Investissement compris entre 1 et 5 M,EUR

*** Investissement compris entre 5 et 10 M.EUR

**** Investissement supérieur ou égal à 10 M.EUR

LOCAUX INDUSTRIELS (1/3)

Nom du Client	Lieu d'Implantation	Date départ location	Durée de vie location	Montant de la location
Pansements Raffin	ZA de la Poste 69490 ST ROMAIN DE POPEY	août-07	12	**
Rôder France Structures	Allée Monge 60000 BEAUVAIS	avril-07	15	**
Edest	ZI Trajan 59570 BAVAY	décembre-07	12	**
Dipack	ZI Trajan 59570 BAVAY	décembre-07	12	**
Paris Savoie	ZA 74900 CLUSES	décembre-07	12	**
SCI Saint Antoine	40 avenue de Flandres 75019 PARIS	octobre-07	15	**
SCI Kéa Immobilier	ZAC d'Eslettes 76710 ESLETTES	avril-07	12	*
SCI de l'Orme	ZAC de l'Orme Rond 77240 VERT SAINT DENIS	avril-07	12	*
SCI FPH	ZI " Les Avents " 34270 ST MATHIEU DE TREVIERES	mai-07	10,5	*
SCI BLR	ZI D 29 80210 FEUQUIERES EN VIMEU	octobre-07	15	**
Relco Sud Ouest	ZAC de Chesnes Tharable 38070 SAINT QUENTIN FALLAVIER	juillet-07	15	**
Carlo Erba Réactifs SDS	Chaussée du Vexin 27106 VAL DE REUIL	décembre-07	12	**
Oxy Service	ZA des Portes de Chambaran 38980 VIRIVILLE	décembre-07	12	**
Armatures du Nord	6 rue de la Clouterie 80400 EPPEVILLE	août-08	15	**
SCI BVMM	ZAC les Vallées 60110 AMBLANIVILLE	décembre-07	15	*
SCI Saint Eloi	182 rue Ladhof 68000 COLMAR	avril-07	15	*
SARL Pontault	23/25 rue Pierre 93400 SAINT OUEN	mai-07	12	*
SCI Marino	ZI du Cantone 20260 CALVI	décembre-07	12	*
SCI Fief du Passage	Lotissement du Fief du Passage 17000 LA ROCHELLE	avril-08	15	*
Hygieau	ZAC de Cholet 49280 CHOLET	juin-07	12	*
EFJ Foncier	95 route de Marienthal 67502 HAGUENAU	novembre-07	15	*
Société Revol	RN 82 07430 SAINT CLAIR	décembre-08	12	**

* Investissement inférieur à 1 M.EUR

** Investissement compris entre 1 et 5 M.EUR

*** Investissement compris entre 5 et 10 M.EUR

**** Investissement supérieur ou égal à 10 M.EUR

LOCAUX INDUSTRIELS (2/3)

Nom du Client	Lieu d'implantation	Date départ location	Durée de vie location	Montant de la location
SK Services	Les Villarets 71 RANCY	décembre-07	12	*
SCI Pam	ZAC Marcel dassault 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	décembre-07	15	*
Le Moulin du Couvent	Rue Pierre et Marie Curie 37160 DESCARTES	décembre-07	15	**
IVK	ZA des Belles Fontaines 91 CHAMPLAN	décembre-08	15	*
C'Com	ZA de la Taille 72 BONNETABLE	novembre-07	15	*
SCI Le Bois Gasseau	40 rue du Bois gasseau 77 SAMOREAU	juin-08	12	**
EFJ Foncier	95 route de Marienthal 67502 HAGUENAU	novembre-07	15	*
Stoni SAS	1-3 rue Chappe 78130 LES MUREAUX	juin-07	12	***
Stallergenes Antony SCI	6 rue Alexis de Tocqueville 92183 ANTONY	décembre-07	7	**
SCI Dumoulin	Espace Industriel nord 80000 AMIENS	juin-08	15	*
Palumed SA	3 rue de l'Industrie 31 CASTANET TOLOSAN	août-08	15	*
Advanced Accelerator Application	14 rue Gustave Eiffel 10430 ROSIERES PRES TROYES	juin-08	12	**
Ste Pyrénéenne de Boulangerie	Chemin de Mazerolles 64230 IDRON	décembre-07	15	*
SCI Soremi	32 rue maurice Plongeron 51100 REIMS	octobre-07	15	*
SCI Merchild	20 avenue de la Baltique 91140 VILLEBON SUR YVETTE	octobre-07	12	**
SCI Dequeau	ZI " Lacarelle " 94290 VILLENEUVE LE ROI	janvier-08	15	**
SCI Cap Vanille	ZAC de ma Masquère 31 ESCALQUENS	juin-08	12	**
Prodhag Ouest	ZI Le grand Combeau 38690 COLOMBE	décembre-07	15	**
SA Sofoc	RD 925 18200 NOZIERES	octobre-07	15	*
J Europe	Parc Actilonne 85340 OMONNE SUR MER	juin-08	15	**
Symétrie SARL	Parc Georges Besse 30000 NIMES	juin-08	12	**

* Investissement inférieur à 1 M.EUR

** Investissement compris entre 1 et 5 M,EUR

LOCAUX INDUSTRIELS (3/3)

Nom du Client	Lieu d'implantation	Date départ location	Durée de vie location	Montant de la location
SCI Label Chaumont	RN 19 8 rue des Tritons 52000 CHAUMONT	décembre-07	15	*
SCI Vendée Immobilier	85 BOURNEZEAU	septembre-08	15	**
Foussier Quincaillerie	72 ALLONNES	septembre-08	15	**
Mjr Métal	5 rue de Quéty 54420 CHEMINOT	novembre-07	10	*
Graphidécors	427 rue lavoisier 54710 LUDRES	décembre-07	15	*
Alpol Cosmétique	ZA de Château Gaillard 01500 CHÂTEAU GAILLARD	novembre-07	7	*
I Smac	ZI de Toulon Est 83130 LA GARDE	novembre-07	12	**
Euro Nat Distribution	ZA La Boissonnette 07340 PEAUGRES	mars-08	12	**

* Investissement inférieur à 1 M.EUR

** Investissement compris entre 1 et 5 M,EUR

*** Investissement compris entre 5 et 10 M.EUR

ENTREPOTS

Nom du Client	Lieu d'Implantation	Date départ location	Durée de vie location	Montant de la location
L.P.B. SARL	8-10 rue Sejourne 94000 CRETEIL	juin-08	14,5	**
Logiland	ZAC 13230 PORT SAINT LOUIS DU RHONE	décembre-07	12	*
Lutèce SCI	ZAC Montanas 91320 WISSOUS	avril-08	15	**
SCI Les Champs	ZA Euro Val de Loire 41330 FOSSE	décembre-07	15	**
SCA La Flandre	Le Fond Quenet 62310 AZINCOURT	décembre-07	7	**
SCI T.B.	Chemin de Caldaniccia 20167 SARROLA CARCOPINO	avril-07	12	*
Transports Vallée	Zone du Long Buisson 27000 EVREUX	janvier-08	15	**
SCI Jac	105 rue Salvador Allende 95870 BEZONS	juin-07	10	*
SCI Alexdel	Rue des Sablonnières 27600 FONTAINE BELLENGER	juillet-07	15	*
SCI Goéland	15à 17 rue des Frères Lumière 93330 NEUILLY SUR MARNE	juin-07	15	**
SCI Berluce	31,33 Quai de l'industrie 91 ATHIS MONS	décembre-07	12	**
SCI Omka	Zone Portuaire Dunkerque 59279 LOON PLAGES	octobre-07	15	**
Moreuil Distribution	Zone Espace Entreprise de Macon Loche 71000 MACON	novembre-07	12	***
Bouyges MC Logistique	6 Rue Gabriel Lacoste 15000 AURILLAC	juin-08	7,25	*
Accès Direct	ZA III Les Portes de L'Ouest 78150 ST JEAN DU CARDONNAY	décembre-07	15	*
SCI Dreux IFD	Rue Facel Vega 28100 DREUX	décembre-07	12	*
Jules	Parc d'Act Winhoute 59150 WATTRELOS	octobre-08	12	****
SCI Otreb	ZI des Pierres Blanches 69780 MIONS	février-08	15	**
SCI de La Haie Coq	47/49 rue de la haie Coq 93300 AUBERVILLIERS	novembre-07	15	**
Domaine Bonfils	34310 MONTADY	juin-08	12	**
SCI Bonnet Marjevols	Le Chambon 48100 MARJEVOLS	septembre-08	12	**

** Investissement compris entre 1 et 5 M.EUR

*** Investissement compris entre 5 et 10 M.EUR

**** Investissement supérieur ou égal à 10 M.EUR

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 « BL » et ne seront pas admises à la négociation sur le marché Eurolist d'Euronext Paris. Ces actions répondent aux caractéristiques décrites ci-après.

Elles porteront jouissance à compter du 19 décembre 2007; elles 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 Nouveau Code de procédure civile.

28.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles

Les titres de la catégorie "BL" 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 "BL" est réalisée en euros.

28.5 Droits attachés aux actions nouvelles

Les actions "BL" 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 BL a été fixé à 3 % diminué du taux de l'impôt sur les sociétés (majorations comprises), conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2007.

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 "BL" s'élève à 28 134 973 euros.

Comme la catégorie "BL" est présentement émise pour 26 818 200 euros, auxquels s'ajoute une prime d'émission de 1 316 773,62 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 "BL" 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 118 opérations affectées à la catégorie "BL", 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^{ème} trimestre 1953)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1 ^{er} trimestre	1159	1183	1225	1270	1362	1385
2 ^{ème} trimestre	1163	1202	1267	1276	1366	
3 ^{ème} trimestre	1170	1203	1272	1278	1381	
4 ^{ème} trimestre	1172	1214	1269	1332	1406	

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 "BL" 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^{ème} et 4^{ème} résolutions de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de SOGEBAIL du 24 avril 2007. Le texte complet de ces résolutions a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 14 mars 2007 .

“Troisième résolution. — Constatant que l'autorisation d'augmenter le capital à hauteur de 100 millions d'euros donnée au conseil le 19 avril 2006 a été utilisée à concurrence de la somme de 32 336 400 € 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 € de nominal, au prix d'émission de 314,73 €, 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 2007 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 2007 ; 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 sa séance du 19 septembre 2007, suivant autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2007, a décidé de procéder à l'émission de 89 394 actions de 300 euros de nominal, appartenant à une nouvelle catégorie d'actions, la catégorie "BL", 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 21 novembre 2007 au 4 décembre 2007 pour les actionnaires anciens,
- du 5 décembre 2007 au 18 décembre 2007 pour le public.

Les actions "BL" seront émises le jour de leur règlement-livraison, soit le 19 décembre 2007.

28.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles

Les actions SOGEBAIL ne sont pas cotées sur un marché réglementé. Toutefois, le Groupe de la SOCIETE GENERALE rachète les actions SOGEBAIL à des prix de rachat fixés pour chaque semaine. Ces prix de rachat sont diffusés mensuellement dans les agences de la 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 émises 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 la SOCIETE GENERALE 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 SOCIETE GENERALE 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 (EUR)	Valeur nominale actuelle (EUR)	Prix de rachat (EUR)		
				31 Août 2007	30 Sept 2007	31 octobre 2007
AE	Juin 1983	82,68	5	5,61	5,63	5,66
AL	Décembre 1987	346,76	20	29,39	29,53	29,88
AM	Décembre 1988	351,10	5	5,84	5,87	5,89
AP	Novembre 1989	354,45	10	13,10	13,21	13,27
AR	Novembre 1990	342,77	20	24,96	25,10	25,23
AT	Novembre 1991	336,18	10	12,67	12,78	12,83
AU	Novembre 1992	335,14	20	27,38	27,66	27,81
AW	Novembre 1993	334,41	40	52,91	53,30	53,54
AX	Décembre 1994	333,44	50	61,19	61,51	61,79
AY	Février 1996	332,17	70	89,69	90,01	90,26
BA	Décembre 1996	333,85	90	113,80	114,30	114,67
BB	Avril 1998	332,42	90	112,75	113,09	113,21
BC	Mars 1999	333,86	100	124,42	124,91	125,29
BD	Décembre 1999	331,25	160	197,00	197,60	198,11
BE	Décembre 2000	322,07	160	191,12	191,72	192,29
BF	Décembre 2001	323,19	180	211,83	212,55	213,18
BG	Décembre 2002	320,05	200	231,64	232,42	233,13
BH	Décembre 2003	321,22	220	251,24	251,96	252,62
BI	Décembre 2004	319,49	250	278,76	279,66	280,41
BJ	Décembre 2005	318,20	300	326,72	327,77	328,78
BK	Décembre 2006	316,88	300	318,09	318,94	320,05

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 Régime fiscal des actions nouvelles

SOGEBAIL bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour les bénéfices tirés des opérations de crédit-bail immobilier conclues avant le 1er Janvier 1996 et ce pendant toute la durée de ces opérations.

Les anciennes actions SOGEBAIL (jusqu'à la catégorie AY comprise) qui ne financent que des opérations de crédit-bail conclues avant le 1er Janvier 1996, continuent donc, comme par le passé, à bénéficier de dividendes provenant de bénéfices ne supportant pas d'impôt sur les sociétés.

Depuis le 1er Janvier 1996, le régime SICOMI a laissé la place à un nouveau régime de crédit-bail immobilier qui entraîne la soumission à l'impôt sur les sociétés, des bénéfices tirés des opérations de crédit-bail immobilier conclues à compter du 1er Janvier 1996. Les actions SOGEBAIL , à compter de la catégorie BA, financent ces opérations soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Fiscalité des dividendes (sur la base de la Loi de Finances 2007)

Les dividendes perçus bénéficient , avec les revenus d'autres actions, d'un abattement global et annuel (hors prélèvements sociaux) de 3.050 euros pour les couples soumis à imposition commune ou de 1.525 euros pour les personnes célibataires, veuves ou divorcées et celles qui sont mariées mais soumises à une imposition séparée, dans les limites fixées par l'Administration Fiscale.

Les dividendes sont assujettis aux différents prélèvements sociaux en vigueur.

Pour les personnes physiques, outre l'abattement général précisé ci-dessus sont instaurés d'une part un abattement de 40 % et d'autre part, un crédit d'impôt égal à 50 % des revenus distribués limité pour l'ensemble des revenus des différentes actions, à 230 euros pour les couples soumis à imposition commune et à 115 euros pour les autres contribuables. Les actions de la catégorie "BL" sont éligibles au PEA.

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 : 314,73 EUR par action, soit le montant de la valeur nominale de l'action (300 EUR) augmenté d'une prime d'émission de 14,73 EUR, représentant la quote-part de chaque action de la catégorie "BL" 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 2006 après répartition du résultat de l'exercice 2006.

Quote-part d'actif net comptable par action pour 5 EUR de nominal :

- avant émission : 5,25 EUR
- après émission : 5,25 EUR

Modalités de paiement du prix : libération intégrale lors de la souscription.

29.1.2 Montant de l'émission

- Montant brut : 28 134 973 EUR

- Frais : 794 724 EUR

27 340 249 EUR

Les frais légaux et administratifs, liés directement ou indirectement à l'augmentation de capital, peuvent être évalués à environ 10.000 EUR (montant hors taxe).

Les frais financiers des intermédiaires sont de 784 724 EUR (montant hors taxe).

29.1.3 Procédure et période de souscription

Procédure

Les souscriptions et versements seront reçus sans frais aux guichets de la SOCIETE GENERALE - 29 Boulevard Haussmann - 75009 PARIS.

Calendrier indicatif

- 13 novembre 2007 : Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus.
- 14 novembre 2007 : Communiqué de presse de SOGEBAIL annonçant l'opération.
- 15 novembre 2007 : Publication du résumé de la note d'opération dans un journal financier.
- 16 novembre 2007 : Publication de la notice relative à l'émission d'actions au Bulletin des annonces légales obligatoires.
- 21 novembre 2007 : Ouverture de la souscription pour les actionnaires anciens
- 4 décembre 2007 : Clôture de la souscription des actionnaires anciens
- 5 décembre 2007 : Placement auprès du public des actions non souscrites par les actionnaires
- 18 décembre 2007 : Clôture du Placement, à moins qu'il n'ait été clos par anticipation.
- 19 décembre 2007 : Emission et livraison des actions nouvelles et règlement à SOGEBAIL du produit de l'émission.

Le calendrier ci-dessus et les dates figurant par ailleurs dans le présent prospectus sont fournis à titre indicatif et pourront être modifiés en raison d'événements indépendants de la volonté de SOGEBAIL et affectant le bon déroulement de l'opération. Toute modification du calendrier fera l'objet d'un communiqué de SOGEBAIL.

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 1 803 EUR nominal de capital détenu, dans les conditions suivantes :

- les actionnaires possédant un montant nominal de capital supérieur à 1.803 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 1.803 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 émises interviendra le 19 décembre 2007.

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 19 décembre 2007.

29.1.9 Publication des résultats de l'offre

Sans objet

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.

Le Placement sera effectué 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 GENEBANQUE et GENEFINANCE (47,99 % du capital et 48,06 % des droits de vote au 30 juin 2007) faisant partie du Groupe de la SOCIETE GENERALE, ont fait part de leur intention de ne pas exercer leurs droits de souscription 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 GENEBANQUE et GENEFINANCE ne souscrivent aucune action "BL", la participation, dans SOGEBAIL, de ces deux actionnaires majoritaires évoluerait comme suit :

GENEBANQUE : 39,50 % du capital (contre 46,07 % avant l'augmentation de capital) et 41,42% des droits de vote (contre 45,69 % avant l'augmentation de capital)

GENEFINANCE : 1,64 % du capital (contre 1,92 % avant l'augmentation de capital) et 2,15 % des droits de vote (contre 2,37 % avant l'augmentation de capital).

29.2.3 Information pré-allocation

Non applicable.

29.2.4 Surallocation 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 la SOCIETE GENERALE – 29 Boulevard Haussmann – 75009 PARIS.

Dépôt des fonds : les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés à la SOCIETE GENERALE – 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'un engagement de garantie par la Société Générale ("Établissement Garant") en vertu d'un contrat de garantie signé le 28 septembre 2007 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 "BL" ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

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 ou des valeurs mobilières donnant accès au 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 794 724 euros, le produit net de l'émission est estimé à 27 340 249 euros environ.

33 DILUTION

33.1 Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre

Dans l'hypothèse de l'émission de 89 394 actions nouvelles, pour un montant brut global de 28 134 973,62 euros (prime d'émission incluse) et sur la base du prix de souscription de 314,73 euros par action, les capitaux propres consolidés au 30 juin 2007 de la Société s'établiraient comme suit :

	Avant opération	Après opération
Capitaux propres (en millions d'euros)	169,12 M€	197,25 M€
Nombre d'actions ⁽¹⁾	1 552 832	1 642 226
Capitaux propres par action de 5 euros de valeur nominale (en €)	5,25	5,25

⁽¹⁾ les actions SOGEBAIL n'ont pas toutes la même valeur nominale.

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 2006 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 0,86 %, soit en diminution de 0,14 %.

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.

Responsables du contrôle des comptes / Attestation des commissaires aux comptes

34.1.1 Noms des responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Nom DELOITTE & ASSOCIES

Adresse 185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine

Représenté par Monsieur José-Louis GARCIA et Madame Laure SILVESTRE-SIAZ

Nom ERNST & YOUNG & AUTRES

Adresse 41 rue Ybry
92576 Neuilly Sur Seine Cédex

Représenté par Madame Isabelle SANTENAC

Commissaires aux comptes suppléants

Nom Monsieur Alain PONS

Adresse 7/9, Villa Houssay
92200 Neuilly sur Seine

Nom Monsieur Thierry GORLIN

Adresse 169, rue Lecourbe
75015 Paris

34.1.2 Date de début du premier mandat et date d'expiration du mandat en cours

Commissaires aux comptes titulaires

Deloitte & Associés a été nommé pour son premier mandat, par l'assemblée générale des actionnaires du 8 avril 2004.

Ernst & Young & Autres a été nommé pour son premier mandat, par l'assemblée générale des actionnaires du 29 avril 1994.

Leurs mandats en cours expireront à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Alain PONS a été nommé pour son premier mandat, par l'assemblée générale des actionnaires du 8 avril 2004.

Monsieur Thierry GORLIN a été nommé pour son premier mandat, par l'assemblée générale des actionnaires du 29 avril 1994.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.