



Société anonyme au capital de 14 905 063,29 €  
Siège social : 43 Rue Taitbout – 75009 Paris  
RCS PARIS B 692 044 381  
SIRET : 692 044 381 000 48



En application de son Règlement Général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 13 novembre 2008 sous le numéro R08-111. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note visée par l'Autorité des marchés financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code Monétaire et Financier, a été effectué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié "si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes". Il n'implique pas l'authentification par l'Autorité des marchés financiers des éléments comptables et financiers présentés.

Ce document est disponible sans frais au siège de la Société, ainsi qu'en version électronique sur le site des échos ([www.lesechoscomfi.com](http://www.lesechoscomfi.com)) et sur celui de la Société ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr))





## TABLE DES MATIERES

### CHAPITRE I - PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

|   |   |
|---|---|
| 1.1. Personne responsable du document de référence .....                  | 6 |
| 1.2. Attestation de la personne responsable du document de référence..... | 6 |
| 1.3. Personne responsable de l'information financière .....               | 6 |

### CHAPITRE II - CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

|  |   |
|--|---|
| 2.1. Commissaire aux comptes titulaires .....                          | 7 |
| 2.2. Commissaires aux comptes suppléants.....                          | 7 |
| 2.3. Commissaires aux comptes démissionnaires ou ayant été écarté..... | 7 |

### CHAPITRE III - INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES .....8

### CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

|  |    |
|--|----|
| 4.1. Risques liés à l'activité de SOFIBUS .....                          | 10 |
| 4.2. Risques liés aux taux .....   | 10 |
| 4.3. Risques liés à l'insolvabilité des locataires.....                  | 10 |
| 4.4. Risques liés aux engagements hors bilan et autres engagements ..... | 10 |
| 4.5. Risques juridiques .....  | 11 |
| 4.6. Risques fiscaux.....  | 11 |
| 4.7. Conséquences environnementales de l'activité.....                   | 11 |
| 4.8. Assurances et couverture des risques.....                           | 11 |

### CHAPITRE V - INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

|   |    |
|---|----|
| 5.1. Histoire et évolution de la Société  |    |
| 5.1.1. Raison sociale, forme et siège de la Société .....                       | 12 |
| 5.1.2. Date de constitution et durée de la société.....                         | 12 |
| 5.1.3. Lieu et numéro d'enregistrement de la Société .....                      | 12 |
| 5.1.4. Exercice comptable .....   | 12 |
| 5.1.5. Historique de la Société.....  | 12 |
| 5.2. Principaux investissements réalisés au cours des 3 derniers exercices..... | 13 |
| 5.3. Investissements futurs .....   | 13 |

### CHAPITRE VI - APERCU DES ACTIVITES

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 6.1. Principales activités..... | 14 |
| 6.2. Principaux marchés.....    | 14 |
| 6.3. Stratégie et avenir.....   | 14 |

### CHAPITRE VII- ORGANIGRAMME.....15

### CHAPITRE VIII- PROPRIETE IMMOBILIERES .....16

### CHAPITRE IX- EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....17

### CHAPITRE X - TRESORERIE ET CAPITAUX

|  |    |
|--|----|
| 10.1. Informations simplifiées sur les capitaux de l'Emetteur..... | 18 |
| 10.2. Flux de trésorerie .....                                     | 18 |
| 10.3. Conditions d'emprunts et structure de financement.....       | 18 |
| 10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux .....              | 18 |



## **CHAPITRE XI- RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES**

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 11.1. Recherche et développement..... | 19 |
| 11.2. Brevets et licences .....       | 19 |

## **CHAPITRE XII - INFORMATION SUR LES TENDANCES**

|   |    |
|---|----|
| 12.1. Tendances ayant affecté l'activité, depuis la fin de l'exercice jusqu'à la date du Document de Référence..... | 19 |
| 12.2. Perspectives.....   | 19 |
| 12.3. Information financière au titre du 1 <sup>er</sup> trimestre 2008.....  | 19 |
| 12.4. Information financière au titre du 1 <sup>er</sup> semestre 2008.....   | 19 |

## **CHAPITRE XIII- PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE .....22**

## **CHAPITRE XIV - ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE**

|   |    |
|---|----|
| 14.1. Dirigeants et administrateurs de la société .....   | 23 |
| 14.2. Membres du Comité Stratégique et d'initiatives.....   | 24 |
| 14.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance de la direction générale..... | 24 |

## **CHAPITRE XV - REMUNERATION ET AVANTAGES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

|   |    |
|---|----|
| 15.1. Montant de la rémunération versée aux mandataires sociaux ..... | 24 |
| 15.2. Retraites et autres avantages .....                             | 24 |

## **CHAPITRE XVI - FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

|  |    |
|--|----|
| 16.1. La direction de la Société.....                                    | 25 |
| 16.2. Contrats de services liant les mandataires sociaux.....            | 29 |
| 16.3. Comité d'audit et de rémunération .....                            | 29 |
| 16.4. Gouvernance d'entreprise.....                                      | 29 |
| 16.5. Rapport du Président sur le contrôle interne .....                 | 29 |
| 16.6. Rapport des Commissaires aux Comptes sur le contrôle interne ..... | 35 |

## **CHAPITRE XVII - SALARIES**

|  |    |
|--|----|
| 17.1. Effectif de la société .....                                   | 36 |
| 17.2. Participations et stock options.....                           | 36 |
| 17.3. Participation des salariés dans le capital de l'Emetteur ..... | 36 |

## **CHAPITRE XVIII - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**

|   |    |
|---|----|
| 18.1. Répartition du capital social et des droits de vote sur les trois derniers exercices..... | 36 |
| 18.2. Droits de vote différents.....  | 38 |
| 18.3. Contrôle de la Société .....  | 38 |
| 18.4. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle.....                                  | 39 |

## **CHAPITRE XIX - OPERATIONS AVEC DES APPARENTES.....39**



## **CHAPITRE XX - INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR**

|  |    |
|--|----|
| 20.1. Comptes sociaux au 31 décembre 2007 .....  | 40 |
| 20.2. Rapports du Commissaire aux Comptes.....   | 52 |
| 20.3. Paiement des dividendes.....   | 54 |
| 20.4. Procédures judiciaires ou arbitrage .....  | 54 |
| 20.5. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale .....                            | 54 |
| 20.6. Situation financière au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008.....  | 54 |
| 20.7. Situation financière au 1 <sup>er</sup> semestre 2008.....   | 55 |
| Rapport du Commissaire aux Comptes.....  | 63 |
| 20.8. Honoraires des commissaires aux comptes au titre des exercices clos au 31 décembre 2007 et 2006..... | 64 |

## **CHAPITRE XXI - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

|  |    |
|--|----|
| 21.1. Capital social   |    |
| 21.1.1. Compartiment de cotation, montant du capital souscrit avec détail par catégorie d'actions .....                      | 65 |
| 21.1.2. Nombre et principales caractéristiques des actions non représentatives du capital .....                              | 65 |
| 21.1.3. Actions détenues par la Société .....  | 65 |
| 21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription.....                              | 65 |
| 21.1.5. Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital souscrit non libéré .....            | 65 |
| 21.1.6. Options ou accords portant sur le capital .....  | 66 |
| 21.1.7. Histoire du capital de la Société depuis son introduction en Bourse .....  | 67 |
| 21.2. Acte constitutif et statuts  |    |
| 21.2.1. Objet social .....   | 67 |
| 21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes l'administration, de direction et de surveillance de la Société..... | 68 |
| 21.2.3. Droits, privilèges, restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes .....                              | 71 |
| 21.2.4. Actions nécessaires pour modifier le droit des actionnaires .....  | 73 |
| 21.2.5. Assemblées générales .....   | 73 |
| 21.2.6. Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou d'empêcher un changement de contrôle.....                     | 74 |
| 21.2.7. Dispositions fixant les seuils au dessus duquel toute participation doit être divulguée .....                        | 74 |
| 21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital .....  | 74 |

## **CHAPITRE XXII - CONTRATS IMPORTANTS.....75**

## **CHAPITRE XXIII - INFORMATIONS PROVENANTS DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS..75**

## **CHAPITRE XXIV - DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....**75

## **CHAPITRE XXV - INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....75**



## CHAPITRE I - PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

### 1.1. Personne responsable du document de référence

Monsieur Henri Hottinguer, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de SOFIBUS.

### 1.2. Attestation de la personne responsable du document de référence

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulés sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et le rapport semestriel d'activité figurant en page 20 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

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

Les informations concernant les comptes au 30 juin 2008 présentées dans le présent Document de Référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 63 dudit document.

Les informations concernant l'exercice 2007 présentées dans le présent Document de Référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant en page 52 dudit document.

Henri Hottinguer  
Président, Directeur Général

Le présent Document de Référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- Relativement à l'exercice clos le 31 décembre 2006 :  
examen de la situation financière et du résultat, comptes sociaux et rapports du commissaire aux comptes y afférents, figurant dans le Document de Référence déposé le 3 octobre 2007 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro R. 07-148 respectivement aux pages 15, 31 à 40 et 41 à 42.
- Relativement à l'exercice clos le 31 décembre 2005 :  
examen de la situation financière et du résultat, comptes sociaux et rapports du commissaire aux comptes y afférents, figurant dans le Document de Référence déposé le 3 octobre 2007 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro R. 07-148 respectivement aux pages 14 à 15, 43 à 55 et 56 à 57.

Les informations incluses dans ce Document de Référence, autres que celles visées ci-dessus, sont, le cas échéant, remplacées ou mises à jour par les informations incluses dans le présent Document de Référence. Ce Document de Référence est accessible dans les conditions décrites au chapitre 24 « Documents accessibles au public » du présent Document de Référence.

### 1.3. Personne responsable de l'information financière

Monsieur Henri Hottinguer, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de SOFIBUS.



## CHAPITRE II – CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.1. Commissaire aux comptes titulaire

Deloitte et Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Sylvie Bourguignon

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

### 2.2. Commissaire aux comptes suppléant

BEAS  
7-9 Villa Haussay  
92524 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Monsieur Alain PONS

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

### 2.3. Commissaire aux comptes démissionnaire ou ayant été écarté

Néant.



## CHAPITRE III – INFORMATIONS FINANCIERE SELECTIONNEE

### Comptes sociaux en K€ (2006 - 2007 – 30/06/2008)

#### Bilan

| Actif  | 30/06/2008    | Année<br>2007 | Année<br>2006 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Caisse, Banque Centrale, CCP                         | 2             | 3             | 3             |
| Créances sur les établissements de crédit            | 1 897         | 3 255         | 4 581         |
| Participations et autres titres détenus a long terme | 0             | 0             | 642           |
| Crédit bail et location avec option d'achat          | 891           | 1 023         | 1 547         |
| Location simple                                      | 26 901        | 27 350        | 28 972        |
| Immobilisations incorporelles                        | 124           | 133           | 97            |
| Immobilisations corporelles                          | 10 363        | 9 733         | 8 111         |
| Actions propres                                      | 453           | 0             | 0             |
| Autres actifs  | 584           | 707           | 470           |
| Comptes de régularisation                            | 470           | 478           | 427           |
| <b>Total de l'Actif</b>                              | <b>41 685</b> | <b>42 682</b> | <b>44 850</b> |

| Passif                                     | 30/06/2008    | Année<br>2007 | Année<br>2006 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Dettes envers les établissements de crédit | 3 221         | 3 871         | 5 982         |
| Dettes représentées par un titre           | 0             | 0             | 0             |
| Autres passifs                             | 4 854         | 4 555         | 5 743         |
| Comptes de régularisation                  | 1 549         | 932           | 869           |
| Provisions pour risques et charges         | 472           | 710           | 777           |
| Capitaux propres horsFRBG                  | 31 589        | 32 614        | 31 479        |
| <b>Total du Passif</b>                     | <b>41 685</b> | <b>42 682</b> | <b>44 850</b> |

#### Compte de résultat

|   | 30/06/2008   | Année<br>2007 | Année<br>2006 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Activités de location simple                | + 4 122      | + 8 011       | + 7 011       |
| Activités de Crédit Bail                    | + 59         | + 258         | + 181         |
| Opérations interbancaires                   | - 61         | - 63          | - 242         |
| Résultat d'exploitation bancaire            | + 194        | + 253         | + 1 725       |
| <b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>                 | <b>4 314</b> | <b>8 459</b>  | <b>8 675</b>  |
| Charges générales d'exploitation            | - 1 876      | - 3 643       | - 3 581       |
| <i>Charges d'immeubles</i>                  | - 709        | - 1 439       | - 1 425       |
| <i>Frais de fonctionnement</i>              | - 1 167      | - 2 204       | - 2 156       |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - 33         | - 33          | - 33          |
| <b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>         | <b>2 405</b> | <b>4 783</b>  | <b>5 061</b>  |
| Coût du risque                              | + 49         | - 117         | - 85          |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>                 | <b>2454</b>  | <b>4 666</b>  | <b>4 976</b>  |
| I.S.  | - 821        | - 1 556       | - 2 221       |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>               | <b>1 633</b> | <b>3 110</b>  | <b>2 755</b>  |





Chiffres d'Affaires trimestriel

|                            | 2008         | 2007          | 2006          |
|----------------------------|--------------|---------------|---------------|
| 1 <sup>er</sup> Trimestre  |              |               |               |
| Location Simple            | 2 902        | 2 845         | 2 706         |
| Crédit Bail                | 103          | 136           | 132           |
| <b>TOTAL</b>               | <b>3 005</b> | <b>2 981</b>  | <b>2 838</b>  |
| 2 <sup>ème</sup> Trimestre |              |               |               |
| Location Simple            | 2 943        | 2 789         | 2 605         |
| Crédit Bail                | 103          | 102           | 98            |
| <b>TOTAL</b>               | <b>3 046</b> | <b>2 891</b>  | <b>2 703</b>  |
| 3 <sup>ème</sup> Trimestre |              |               |               |
| Location Simple            |              | 2 919         | 2 566         |
| Crédit Bail                |              | 140           | 134           |
| <b>TOTAL</b>               |              | <b>3 059</b>  | <b>2 700</b>  |
| 4 <sup>ème</sup> Trimestre |              |               |               |
| Location Simple            |              | 2 897         | 2 593         |
| Crédit Bail                |              | 102           | 99            |
| <b>TOTAL</b>               |              | <b>2 999</b>  | <b>2 692</b>  |
| <b>Annuel</b>              |              |               |               |
| Location Simple            | 5 845        | 11 450        | 10 470        |
| Crédit Bail                | 206          | 480           | 463           |
| <b>TOTAL</b>               | <b>6 051</b> | <b>11 930</b> | <b>10 933</b> |



## CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

### 4.1. Risques liés à l'activité de SOFIBUS

La situation d'un marché immobilier, quel qu'il soit, fluctue périodiquement et dépend de facteurs tels que l'équilibre entre l'offre et la demande, et la conjoncture économique en général. Il est difficile de prévoir les cycles économiques et en particulier ceux du marché de l'immobilier.

Le patrimoine d'actifs immobiliers de la société étant principalement constitué d'immeubles d'activités situés en Ile de France, l'évolution des principaux indicateurs macro-économiques français est susceptible d'affecter à long terme le niveau d'activité de la société. La quasi-totalité des baux sont indexés à hauteur de 100% de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs dont certains disposent d'une superficie financière plus significative et d'un patrimoine plus important. Ces intervenants peuvent dans certains cas bénéficier également d'une meilleure implantation régionale ou locale que la société.

Le patrimoine de la société étant implanté principalement dans le Val de Marne, les concurrents principaux sont les parcs d'activités suivants :

- les zones d'activités de Créteil Parc et d'Europarc à Créteil,
- le port de Bonneuil sur Marne,
- SILIC (Orly-Rungis).

A fin 2007, le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établissait à 89,99%. Les 10 clients les plus importants représentaient 32,6 % des loyers perçus, le plus important 5,8 %. Les clients de location simple sont tous titulaires d'un bail commercial.

### 4.2. Risques liés aux taux d'intérêt

La société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. Ces lignes de crédit sont renouvelées en fonction des besoins de la société, sur des durées de 1 à 2 ans. Les utilisations sont renouvelées sur des durées moyennes de 3 mois pour un montant moyen de 1 M€. La société n'a recours qu'à un emprunt à plus long terme. Le montant de l'encours de financement se réduisant (3,8 M€ à fin 2007), les risques liés aux taux à court terme sont faibles, de ce fait, toute variation de 1% du taux de refinancement serait sans conséquence sur les comptes de la société. Sur l'encours global, seuls 0,8M€ (20%) sont soumis à un taux fixe de 6.19 %.

### 4.3. Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Les sociétés locataires de SOFIBUS sont en grande majorité des P.M.E. occupant des petites surfaces. Le risque de non paiement des loyers est multiplié, mais les montants dus sont couverts par les dépôts de garantie. Avant toute signature d'un nouveau bail, SOFIBUS étudie la structure financière de la société candidate, et en cas de doute SOFIBUS demande une caution solidaire de la société mère du futur locataire ou une caution bancaire en complément du dépôt de garantie.

### 4.4. Risques liés aux engagements hors bilan et autres engagements

#### *Hors Bilan*

Il n'existe pas de risque de cette nature, les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée : le montant total autorisé pour l'année 2007 est de 19 277 K€ contre 20 030 K€ en 2006, et 21 878 K€ en 2005. Par ailleurs, la société n'utilise pas d'instrument financier.

#### *Autres engagements au 31/12/2007*

|  | <b>TOTAL</b> | <b>A moins 1 an</b> | <b>De 1 à 5 ans</b> | <b>Plus 5 ans</b> |
|--|--------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Dettes envers les établissements de crédit | 3 871        | 1 705               | 2 016               | 150               |
| Lease-back                                 | 3 239        | 1 178               | 2 061               | 0                 |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>7 110</b> | <b>2 883</b>        | <b>4 077</b>        | <b>150</b>        |



La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. La pluralité des établissements financiers diminue donc le risque de non renouvellement de celles-ci. D'autre part, le montant autorisé dépasse très largement le montant utilisé (19 277 K€ autorisé à fin 2007, pour 3 801 K€ utilisés).

#### **4.5. Risques juridiques**

Il n'existe pas à ce jour de faits exceptionnels ou litiges pouvant avoir ou ayant eu, dans le passé récent, une incidence significative sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de la Société.

La société est notamment tenue de respecter, dans le cadre de son activité, les diverses réglementations concernant l'urbanisme, l'environnement et les baux commerciaux.

Certaines dispositions légales relatives aux baux, et notamment celles relatives à leur durée, leur résiliation, leur renouvellement ou l'indexation des loyers, sont d'ordre public et limitent la flexibilité dont disposent les bailleurs d'augmenter leurs loyers et de les faire correspondre aux loyers du marché.

Lors du renouvellement de ses baux, il ne peut être exclu que la société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de la législation, de la réglementation ou de la jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matières de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables aux baux, notamment celles relatives à leur durée, à leur résiliation, à l'indexation des loyers ou au calcul d'indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la société.

#### **4.6. Risques fiscaux**

Une vérification de la comptabilité a été initiée en septembre 2006 par l'administration fiscale au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. Un montant de 502 K€ a été provisionné au titre de l'impôt société sur l'exercice 2006.

#### **4.7. Conséquences environnementales de l'activité**

Les activités de SOFIBUS ne sont pas génératrices de risques environnementaux notables.

D'une manière générale, l'activité de SOFIBUS nécessite une consommation limitée de ressources en eau (l'eau consommée provient des moyens de distribution publics) et en énergie (d'origine électrique).

La Société n'utilise pas de matières premières.

Les installations de la Société sont conçues pour n'engendrer aucun rejet dans l'air, l'eau et le sol.

A sa connaissance, il n'est fait état d'aucune nuisance sonore ou olfactive liée à l'activité de la Société.

#### **4.8. Assurance et couverture des risques**

La Société dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Elle a notamment une assurance « tous risques sauf » en dommages y compris les pertes d'exploitation, une assurance responsabilité civile de l'entreprise couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels confondus, une assurance « responsabilité civile des dirigeants », une assurance bris de machine, une assurance tous risques informatiques, une assurance RC Promoteur de construction ainsi que des assurances Dommage-Ouvrage souscrites par chantier de construction ou de rénovation. Les risques susceptibles d'être encourus ont été objectivement appréciés et bénéficient d'une couverture appropriée, ainsi la valeur de reconstruction à neuf a été estimée en 2005 à 91 M€ (chaque bâtiment étant valorisé séparément), le montant de la franchise est de 3000 € par sinistre. Tous les contrats ont été renégociés en 2005.



## CHAPITRE V – INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

### 5.1. Histoire et évolution de la Société

#### 5.1.1. Raison sociale, forme et siège de la Société

La dénomination sociale de la Société est "Société Financière pour le Financement de Bureaux et d'Usines" – "SOFIBUS".

La Société est une société anonyme à conseil d'administration soumise pour son fonctionnement aux articles L.225-1 et suivants du Code de Commerce et aux dispositions du décret n°67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

Le siège de la Société est sis au : 43 rue Taitbout – 75009 PARIS

Le numéro de téléphone de la société est le +33 (0) 1 53 20 39 99, le fax est le +33 (0) 1 53 20 39 80, et l'adresse du site web : [www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)

#### 5.1.2 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 30 octobre 1969 pour une durée de 99 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### 5.1.3 Lieu et numéro d'immatriculation de la Société

La Société est enregistrée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 692 044 381. Son code ISIN est le FR0000038804. Son code APE est le 6491Z.

#### 5.1.4. Exercice comptable

L'exercice comptable de la Société commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

#### 5.1.5. Historique de la Société

##### SOFIBUS en quelques dates

- 1969 Le 11 Décembre création de SOFIBUS au Capital de 12 000 000 F.  
Le 26 Décembre obtention de l'agrément du Ministère de l'Economie et des Finances en qualité de SICOMI
- 1970 Inscription de SOFIBUS sur la liste des Banques Françaises en vertu d'une décision du Conseil National de Crédit.  
Achat de 36 hectares de terrain à vocation industrielle sur la commune de BONNEUIL,
- 1973 Obtention d'un contrat de ZAC de BONNEUIL,
- 1974 Augmentation de capital portant celui-ci à 35 000 000 F. et acquisition de 80 hectares de terrain supplémentaire à BONNEUIL et SUCY EN BRIE,
- 1975 Introduction de SOFIBUS au marché hors cotes de la Bourse de PARIS (cours de l'action : 220 F.)
- 1980 Augmentation du capital à 45 000 000 F.
- 1983 1er Décembre Introduction de SOFIBUS au second marché de la Bourse de PARIS,
- 1984 Augmentation de capital portant celui-ci à 50 000 000 F.
- 1989 Augmentation de capital à 79 000 000 F.
- 1997 Création du site Internet [www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)
- 1998 Création de PROFINOR – Filiale de SOFIBUS
- 2000 Augmentation de capital à 12 500 000 €, suite au passage à la monnaie unique
- 2004 Augmentation de capital à 15 000 000 €
- 2005 Fusion avec PROFINOR



## **5.2. Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices**

La Société a réalisé au cours de exercices 2004 et 2005 des lourds travaux de rénovation de ces bâtiments locatifs, notamment de façades et couvertures sur les bâtiments les plus anciens, et ce pour un montant de 1.4 M€, ces travaux se sont poursuivis en 2007 pour un montant de 0.4 M€. D'autre part, des travaux de réhabilitation des locaux libres d'occupant ont aussi été entrepris pendant cette période ainsi qu'en 2006 et 2007.

En fin d'année 2006, les travaux d'aménagements de voirie et réseaux divers ont débuté afin de viabiliser l'ensemble de la ZAC "Bonneuil-Sud", pour un montant prévisionnel de 2.6 M€, ces travaux sont toujours en cours à fin 2007, les montants décaissés en 2007 se sont élevés à 1.6 M€, et figurent en "Immobilisations en cours".

L'ensemble des investissements réalisé sur l'exercice a été autofinancé.

## **5.3. Investissements futurs**

Lors de sa réunion du 21 juin 2007, le Comité stratégique et d'initiatives a étudié l'opportunité de construire un bâtiment industriel "norme HQE" sur le parc des Petits Carreaux. Un permis de construire a été déposé au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008, la construction de ce bâtiment ne se fera que dans un contexte économique plus favorable.

Lors de sa réunion du 13 décembre 2007, le Comité stratégique et d'initiatives a décidé d'optimiser le marketing et la communication autour des normes ISO 14001 et EMAS, cela se traduira entre autre par la refonte du site internet de SOFIBUS.



## CHAPITRE VI – APERCU DES ACTIVITES

### 6.1. Principales activités

La Société est spécialisée dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprises principalement situés en Ile de France.

La répartition de son chiffre d'affaires est la suivante au 31 décembre 2007 :

|  |        |           |                             |
|--|--------|-----------|-----------------------------|
| Location simple sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux        | 87.1 % | 10 396 K€ | soit 127 411 m <sup>2</sup> |
| Location Simple (Paris et province)                                | 8.8 %  | 1 054 K€  | soit 2 937 m <sup>2</sup>   |
| Crédit Bail immobilier sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux | 4.1 %  | 480 K€    | soit 3 611 m <sup>2</sup>   |

Environ 160 baux sont consentis à des locataires, dont 150 sur le Parc des Petits Carreaux.

Les baux consentis sont des baux commerciaux dans le cadre desquels les charges locatives afférentes aux locaux loués sont refacturées en totalité aux locataires (notamment les assurances propriétaires, les contributions, impôts et taxes, les frais d'entretien et de réparation et les frais de gestion).

### 6.2. Principaux marchés

La Société loue principalement ses locaux à des PME-PMI sur le site de Bonneuil sur Marne (Parc des Petits Carreaux). Les risques liés à l'activité de la Société ainsi que les principaux sites concurrents sont définis au Chapitre IV, paragraphe 4.1.

### 6.3. Stratégie et avenir

Le climat économique actuel est un facteur défavorable pour le marché des locaux d'activités, les entreprises sont de nouveau entrées dans une période de réduction des coûts, et les projets d'agrandissement ou de déménagement sont reportés voire annulés.

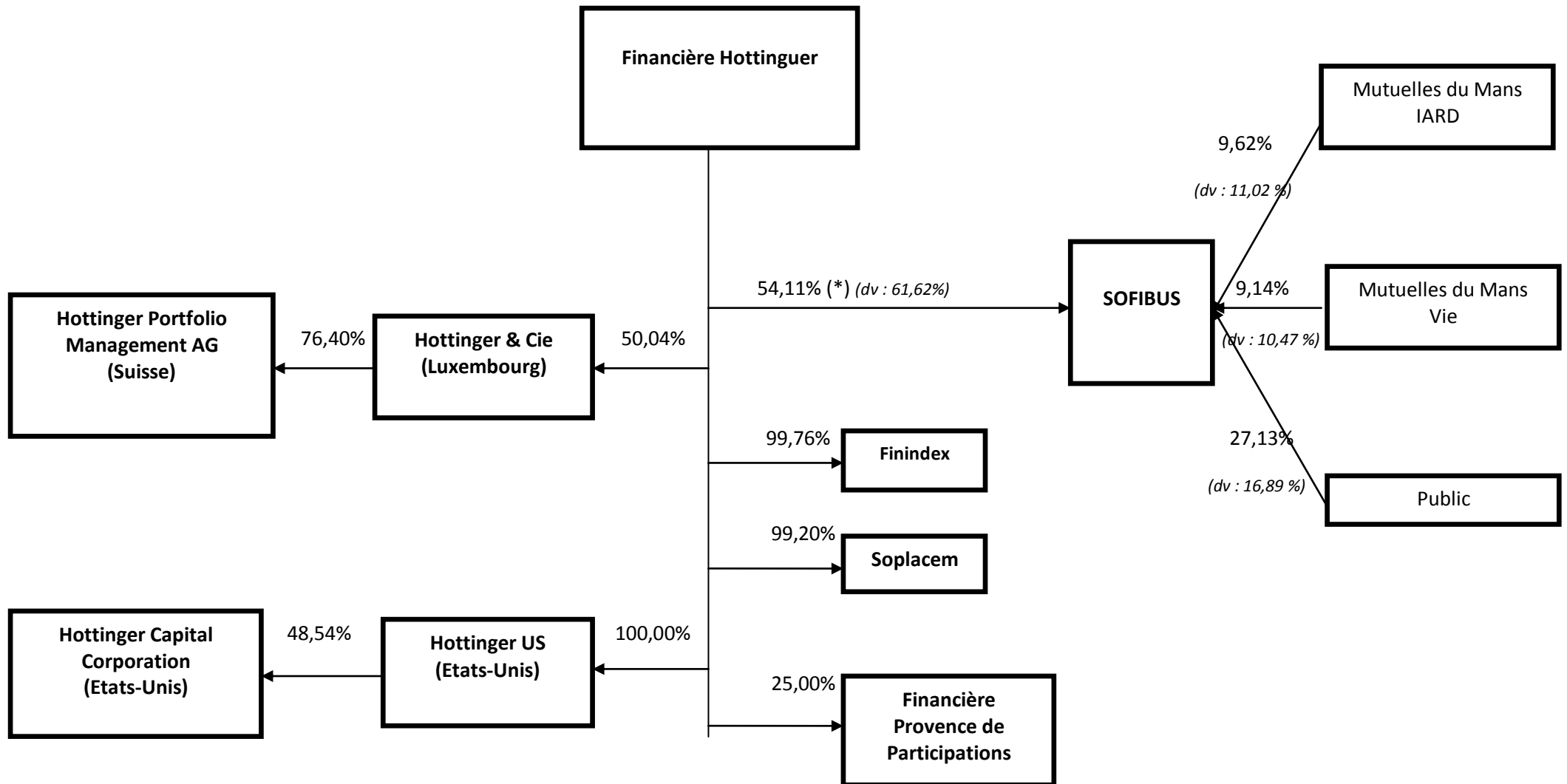
Pour faire face à une concurrence toujours plus rude, la quasi-totalité des locaux libres à louer a été rénovée, et devrait permettre de maintenir l'attractivité du Parc des Petits Carreaux et d'éviter de voir augmenter les avantages commerciaux consentis au candidat locataire.

Ainsi, outre les qualités intrinsèques de son patrimoine, SOFIBUS, devrait pouvoir encore améliorer son offre par la mise en place d'un système de management environnemental confirmée par les certifications ISO 14001 et EMAS (en cours d'obtention), lui permettant ainsi de développer son image de marque, faciliter la commercialisation des surfaces encore vacantes, limiter les départs sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux.

La morosité conjoncturelle conduira SOFIBUS à reporter la construction d'un nouveau bâtiment industriel polyvalent répondant techniquement et environnementalement aux exigences des prospects initialement prévu à la fin du second semestre 2008.



## CHAPITRE VII – ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2007



(\*) Avant prise en compte de la cession en date du 20/12/2007 par Financière Hottinguer des 62 438 actions Sofibus (7,9 %) : compte tenu des délais administratifs bancaires, les titres Sofibus n'ont pu être mis à disposition de l'acheteur (Freblo) qu'en date du 11 janvier 2008.

La société SOFIBUS n'a plus de filiale.

## CHAPITRE VIII – PROPRIETES IMMOBILIERES

### 8.1 Sur le parc d'Activités des Petits Carreaux

#### Crédit-Bail

|                          | Surface Terrain | Surface const. HO m² | Nature des locaux | Entreprise locataire | Date entrée jouissance | Durée Bail |
|--------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------|------------------------|------------|
| Avenue des Bleuets       | 4 149           | 500                  | Rest.             | K.F.C.               | 11.2001                | 15 ans     |
| Avenue des Bleuets       | 2 549           | 1 153                | A+B               | ELESA S.A.           | 09.1993                | 15 ans     |
| <b>TOTAL CREDIT-BAIL</b> | <b>6 698</b>    | <b>1 653</b>         |                   |                      |                        |            |

#### Immeubles en Location Simple

|  | Surface Terrain | Surface const. HO m² | Année Construction | Nature des locaux | Entreprise locataire |
|--|-----------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| BIP 1 - 4, avenue des Coquelicots        | 8 270           | 4 146                | 1975               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 2 - 6, avenue des Coquelicots        | 8 278           | 4 193                | 1976               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 3 - 12, avenue des Coquelicots       | 7 053           | 3 364                | 1976               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 4 - 10, avenue des Coquelicots       | 6 720           | 2 858                | 1977               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 6 - 3, avenue des Orangers           | 8 457           | 5 078                | 1984               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 7 - 4, avenue des Violettes          | 8 457           | 5 078                | 1984               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 8 - 1, avenue des Lys                | 8 683           | 3 526                | 1979               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 10 - 6, avenue des Orangers          | 3 724           | 1 574                | 1977               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 11 - 2, avenue des Marronniers       | 8 939           | 5 486                | 1987               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 12 - 1, avenue des Marguerites       | 8 939           | 5 516                | 1988               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 13 - 4, avenue des Marronniers       | 8 846           | 5 644                | 1988               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 14 - 5, avenue des Marguerites       | 35 152          | 5 190                | 1989               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 15 A - 9, avenue du Bouton d'Or      | 7 489           | 3 177                | 1990               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 15 B - 9B, avenue du Bouton d'Or     | 7 323           | 3 155                | 1991               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 17 - 2, avenue des Marguerites       | 6 832           | 3 764                | 1990               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 18 - 4, avenue des Marguerites       | 6 530           | 3 962                | 1990               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 19 - 6, avenue des Marguerites       | 7 275           | 4 110                | 1991               | A                 | Divers locataires    |
| BIP 20 - 6, avenue des Bleuets           | 7 002           | 4 110                | 1993               | A                 | Divers locataires    |
| BIL 22 - 7, avenue du Bouton d'Or        | 11 365          | 6 632                | 1995               | A+B               | Polyflamme           |
| BIL 23 - 3, avenue du Bouton d'Or        | 9 856           | 3 293                | 1995               | A+B               | Tagg Informatique    |
| BIL 24 - 2, avenue des Orangers          | 10 185          | 6 828                | 2003               | A                 | Divers locataires    |
| Bâtiment A - 6, avenue du Bouton d'Or    | 3 429           | 1 924                | 1978               | A                 | Divers locataires    |
| Bâtiment B - 8, avenue du Bouton d'Or    | 6 558           | 3 716                | 1978               | A                 | Divers locataires    |
| Bâtiment C - 4, avenue du Bouton d'Or    | 4 045           | 2 534                | 1978               | A                 | Divers locataires    |
| Bâtiment D - 2, avenue du Bouton d'Or    | 4 225           | 2 648                | 1978               | A                 | Divers locataires    |
| Bâtiment 213 - 1, avenue des Marronniers | 7 782           | 4 525                | 1980               | A                 | Divers locataires    |
| Bâtiment 214 - 2, avenue des Roses       | 6 738           | 3 918                | 1980               | A                 | Divers locataires    |
| Bâtiment 215 - 6, avenue des Roses       | 5 307           | 3 087                | 1981               | A                 | Divers locataires    |
| Bâtiment 216 - 3, avenue des Marronniers | 6 616           | 3 846                | 1981               | A                 | Divers locataires    |
| Bâtiment 217 - 4, avenue des Roses       | 202             | 148                  | 1981               | A                 | Divers locataires    |
| HT 1 - 2, avenue des Violettes           | 3 528           | 2 709                | 1986               | A+B               | D.S.E.A.             |
| HT 3 - 1, avenue des Violettes           | 5 458           | 3 374                | 1987               | A+B               | Divers locataires    |
| HT 7 - 2, avenue des Coquelicots         | 2 328           | 1 995                | 1989               | A+B               | Quadriga             |
| HT 8 - 2 bis, avenue des Coquelicots     | 2 328           | 1 995                | 1989               | A+B               | Divers locataires    |
| <b>TOTAL PATRIMOINE LOCATIF</b>          | <b>253 919</b>  | <b>127 103</b>       |                    |                   |                      |
| <b>ACCUEIL</b>                           | -               | <b>308</b>           | 1982               | B+Club house      | OCEPRO               |
| <b>TOTAL PARC DES PETITS CARREAUX</b>    | <b>253 919</b>  | <b>127 411</b>       |                    |                   |                      |

### 8.2 Location Simple Hors parc d'Activités des Petits Carreaux

|                                    | Surface Terrain | Surface const. HO m² | Nature des locaux | Année acquisition   | % SOFIBUS |
|------------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|---|-----------|
| MACON (71)                         | 5 529           | 2 954                | A                 | 1977  | 10        |
| PARIS (75) – Immeuble rue TAITBOUT | -               | 2 652                | B                 | Détenu en Crédit Bail depuis le 30/12/1998 (durée 12 ans) |           |

Légende : A = Locaux d'activités ou d'entreposage avec bureaux d'accompagnement - B = Bureaux



### **8.3. Immobilisations et environnement**

Compte tenu de son activité, la Société n'est pas confrontée directement pour son exploitation à des contraintes environnementales mais porte une attention particulière au respect de l'environnement.

## **CHAPITRE IX – EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT**

Voir CHAPITRE III pour les données.

### ***Commentaires sur la situation au 31 décembre 2007***

L'exercice 2007 a été marqué par une progression du chiffre d'affaires de 9,1 %, en raison de la relocation de surfaces jusqu'alors vacantes. Le taux d'occupation financier moyen a été de 88,7% sur 2007 contre 84,6% sur 2006. Le montant des loyers facturés a été de 11 930 K€ contre 10 933 K€ en 2006.

L'encours de refinancement poursuit sa baisse et ne s'élève plus qu'à 3 801 K€. Les frais financiers se sont établis à 316 K€ contre 337 K€ en 2006, alors que le taux moyen de refinancement (commissions incluses) a augmenté (6.44% contre 4.96% en 2006).

Le produit net bancaire s'est établi à 8 459 K€ en diminution de 2.5% par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison de l'absence d'élément exceptionnel en 2007.

Le résultat avant impôt de l'exercice 2007 s'est établi à 4 666 K€ contre 4 976 K€ en 2006, en retrait de 6.2%.

Le résultat net de l'exercice a été de 3 110 K€ contre 2 755 K€ en 2006 (+ 12.9%).

Le dividende distribué aux actionnaires est de 2.75 € par action.

## CHAPITRE X – TRESORERIE ET CAPITAUX

### 10.1. Informations simplifiées sur les capitaux de l'émetteur

| En K€                 | 2007   | 2006   | 2005   |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| Capitaux propres      | 32 614 | 31 479 | 30 897 |
| Endettement           | 3 871  | 5 982  | 6 987  |
| VMP et disponibilités | 3 258  | 5 226  | 1 611  |

### 10.2. Flux de trésorerie

| En K€   | 31/12/2007     | 31/12/2006     | 31/12/2005     |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>                                  |                |                |                |
| Résultat net  | 3 110          | 2 755          | 2 737          |
| Dotations aux amortissements et provisions                        | 2 626          | 3 498          | 2 720          |
| Reprises des amortissements et provisions                         | - 67           | - 302          | - 227          |
| Impacts composants  |                | 0              | 1907           |
| Plus ou moins value de cession                                    | - 110          | 13             | 49             |
| Autres  | 0              | - 99           | -11            |
| <b>Capacité d'autofinancement</b>                                 | <b>5 559</b>   | <b>5 865</b>   | <b>7 175</b>   |
| Variation des créances d'exploitation                             | - 471          | 451            | 52             |
| Variation des dettes d'exploitation                               | - 1 279        | 567            | - 2109         |
| Charges et produits constatés d'avance                            | 136            | 38             | - 64           |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>                  | <b>- 1 614</b> | <b>1 056</b>   | <b>- 2 121</b> |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>               | <b>3 945</b>   | <b>6 921</b>   | <b>5 054</b>   |
| <b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>                                |                |                |                |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles                       | - 36           | 0              | 0              |
| Acquisition d'immobilisations corporelles                         | - 2 119        | 436            | 685            |
| Acquisition d'immobilisations financières                         | 0              | 0              | 0              |
| Encaissement cession immobilisations corporelles                  | + 325          | 0              | 0              |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b> | <b>- 1 830</b> | <b>436</b>     | <b>685</b>     |
| Dividendes versés aux actionnaires                                | - 1 975        | - 2 173        | - 2 173        |
| Variation des autres fonds propres                                | 0              | - 564          | - 1 176        |
| Remboursement d'emprunts  | - 2 118        | - 1 005        | - 1 596        |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>   | <b>- 4 093</b> | <b>- 3 742</b> | <b>- 4 945</b> |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>                                    | <b>- 1 978</b> | <b>3 615</b>   | <b>794</b>     |
| <b>Trésorerie à l'ouverture</b>                                   | <b>5 226</b>   | <b>1 611</b>   | <b>817</b>     |
| <b>Trésorerie à la clôture</b>                                    | <b>3 248</b>   | <b>5 226</b>   | <b>1 611</b>   |

### 10.3. Conditions d'emprunts et structure de financement

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. Ces lignes de crédit sont renouvelées en fonctions des besoins de la Société sur des durées moyennes de 1 à 2 ans.

Les utilisations de ces lignes sont renouvelées sur des durées moyennes de 3 mois pour un montant moyen par ligne de 1 M€.

La Société a d'autre part recours à un emprunt à taux fixe à plus long terme dont l'échéance finale est en 2013.

### 10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux

Néant

## CHAPITRE XI – RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

### 11.1. Recherche et développement

La Société n'a pas d'activité de recherche et développement.

### 11.2. Brevets et licences

Néant

## CHAPITRE XII – INFORMATION SUR LES TENDANCES

### 12.1. Tendances ayant affecté l'activité, depuis la fin de l'exercice jusqu'à la date du Document de Référence

Depuis le début de l'exercice 2008, le taux d'occupation sur le Parc des Petits Carreaux a évolué de 89,99% à 89,50 % à fin juin. L'indice INSEE du coût de la construction servant de référence pour l'indexation des loyers a augmenté de 5,05%, les loyers facturés, à taux d'occupation constant, ont donc augmenté dans la même proportion.

### 12.2. Perspectives

#### Les Perspectives

Le climat économique actuel est un facteur défavorable pour le marché des locaux d'activités, les entreprises sont de nouveau entrées dans une période de réduction des coûts, et les projets d'agrandissement ou de déménagement sont reportés voire annulés.

Pour faire face à une concurrence toujours plus rude, la quasi-totalité des locaux libres à louer a été rénovée, et devrait permettre de maintenir l'attractivité du Parc des Petits Carreaux et d'éviter de voir augmenter les avantages commerciaux consentis au candidat locataire.

Ainsi, outre les qualités intrinsèques de son patrimoine, SOFIBUS, devrait pouvoir encore améliorer son offre par la mise en place d'un système de management environnemental confirmée par les certifications ISO 14001 et EMAS (en cours d'obtention), lui permettant ainsi de développer son image de marque, faciliter la commercialisation des surfaces encore vacantes, limiter les départs sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux.

La morosité conjoncturelle conduira SOFIBUS à reporter la construction d'un nouveau bâtiment industriel polyvalent répondant techniquement et environnementalement aux exigences des prospects initialement prévu à la fin du second semestre 2008.

Sauf évènement imprévu sur le second semestre, le taux d'occupation physique devrait pouvoir se stabiliser à un niveau satisfaisant.

### 12.3. L'information financière au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2008

#### Le Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 est en progression de 0,8 % par rapport à l'exercice précédent.

A fin mars le taux d'occupation physique s'élevait à 88,41% contre 89,68% un an plus tôt et 89,99% au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

#### Le refinancement

A fin mars, l'encours de refinancement s'établit à 3 190 K€ contre 3 801 K€ à fin décembre 2007, le taux de refinancement (commissions incluses) est de 7,49% contre 7,23% à fin décembre 2007.

#### La ZAC « Bonneuil-Sud »

Les travaux de voiries sont en cours de finalisation afin de viabiliser l'ensemble de la ZAC.

## 12.4. Information financière au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2008

Le résultat avant impôt du premier semestre 2008 s'établit à 2 313 K€ à comparer à 1 996 K€ réalisés un an plus tôt. Le résultat après impôt est de 1 541 K€ contre 1 310 K€ au 30 juin 2007.

### 1. La commercialisation

#### a) L'immeuble de la rue Taitbout

Au 30 juin, cet immeuble est loué dans sa totalité, le montant des loyers facturés est de 563 K€ à comparer à 508 K€ facturés fin juin 2007.

#### b) La location simple sur le Parc des Petits Carreaux

SOFIBUS a obtenu, le 14 mai 2008, la certification ISO 14001 pour la gestion du Parc d'Activités des Petits Carreaux.

|   | 1 <sup>er</sup> semestre<br>07 | 2 <sup>ème</sup> Semestre<br>07 | 1 <sup>er</sup> semestre<br>08 |
|---|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. Locaux disponibles en début de période   | 16 894 m <sup>2</sup>          | 13 112 m <sup>2</sup>           | 12 690 m <sup>2</sup>          |
| 2. Locaux qui se sont libérés               | 10 516 m <sup>2</sup>          | 12 537 m <sup>2</sup>           | 8 702 m <sup>2</sup>           |
| 3. Rachat locaux                            |                                |                                 |                                |
| 4. Stock à commercialiser (1+2+3)           | 27 410 m <sup>2</sup>          | 25 649 m <sup>2</sup>           | 21 392 m <sup>2</sup>          |
| 5. Location pour la période                 | 14 298 m <sup>2</sup>          | 12 959 m <sup>2</sup>           | 8 134 m <sup>2</sup>           |
| 6. Stock disponible en fin de période (4-5) | 13 112 m <sup>2</sup>          | 12 690 m <sup>2</sup>           | 13 258 m <sup>2</sup>          |
| Taux d'occupation physique fin de période   | 89,7%                          | 90,0%                           | 89,5%                          |

Le total des loyers facturés est en augmentation et s'élève à 5 277 K€ contre 5 121 K€ à fin juin 2007, le taux d'occupation physique est stable sur la période.

#### c) Le crédit bail

Le montant des redevances perçues au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2008 est de 206 K€ en diminution par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2007 (238 K€), en raison de la levée d'option fin décembre 2007, d'un crédit-preneur.

#### d) ZAC Bonneuil Sud

Les voiries et réseaux divers ont été réceptionnés au cours du semestre.

### SYNTHESE DES LOYERS AU 30 JUIN 2008

|                            | 30/06/2008   | 30/06/2007   | Variation      |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Location simple PAPC       | 5 277        | 5 121        | + 3.0 %        |
| Immeuble TAITBOU et divers | 568          | 513          | + 10.7 %       |
| Crédit Bail                | 206          | 238          | - 13.4 %       |
| <b>Total</b>               | <b>6 051</b> | <b>5 872</b> | <b>+ 3.0 %</b> |

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

## 2. L'analyse des comptes semestriels (en milliers d'euros)

|                                     |          | 30/06/2008   | 30/06/2007   |
|-------------------------------------|----------|--------------|--------------|
| Activité de location simple         | a        | 4 122        | 3 902        |
| Activité de crédit bail             | b        | 59           | 85           |
| Opérations interbancaires           | c        | - 61         | - 80         |
| Autres opérations bancaires         | d        | + 194        | + 146        |
| <b>Produit net bancaire</b>         | <b>e</b> | <b>4 314</b> | <b>4 053</b> |
| Charges d'exploitation              | f        | - 1 876      | - 1 968      |
| Dot. aux amort. d'exploitation      | f        | - 33         | - 16         |
| <b>Résultat brut d'exploitation</b> |          | <b>2 405</b> | <b>2 069</b> |
| Coût du risque                      | g        | + 49         | - 73         |
| <b>Résultat avant impôt</b>         |          | <b>2 454</b> | <b>1 996</b> |
| Impôt sur les sociétés              |          | - 821        | - 686        |
| <b>Résultat net</b>                 | <b>h</b> | <b>1 633</b> | <b>1 310</b> |

- a) L'activité de location simple est en augmentation de 220 K€ par rapport au 30 juin 2007, en raison de la hausse des loyers (+ 211 K€), les charges de location simple diminuent, quant à elles, de 10 K€.
- b) L'activité de crédit bail baisse de 26 K€ par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2007, en raison de la levée d'option au 31 décembre 2007 d'un contrat sur le Parc des Petits Carreaux.
- c) Les charges financières sont en diminution de 19 K€ par rapport à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2007, essentiellement en raison de la baisse de l'encours de refinancement (- 1 600 K€ sur un an), le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est de 7.22 % à fin juin 2008 contre 6.03 % à fin juin 2007.
- d) Le solde des autres produits sur les autres charges d'exploitation bancaire est en augmentation de 48 K€ par rapport au 30 juin 2007, principalement en raison de la reprise de la provision relative aux travaux de désamiantage suite à l'achèvement des travaux.
- e) Le Produit Net Bancaire s'établit à 4 314 K€ à fin juin 2008 contre 4 053 K€ en 2007, en raison principalement de l'augmentation des produits générés par l'activité de location simple.
- f) Les charges d'exploitation diminuent de 92 K€ et s'établissent à 1 876 K€, les variations les plus importantes sont sur les postes suivants :
- Le poste "entretiens" augmente de 270 K€ partiellement compensé par la reprise de provision relative aux travaux de désamiantage (139 K€),
  - Les travaux de relocation sont en diminution de 131 K€,
  - Les honoraires de commercialisation diminuent de 84 K€.
- g) Le coût du risque : au 30 juin 2008, les nouvelles provisions pour créances douteuses sont de 41 K€ sur plusieurs petits dossiers. En raison de reprises de provisions sur des dossiers soldés (90 K€), le coût du risque s'établit à 49 K€.
- h) Le Résultat Net s'établit à 1 633 K€ contre 1 310 K€ un an plus tôt (soit + 24,7 %)

### **3. Risques et incertitudes sur le second semestre**

A notre meilleure connaissance, il n'y a, autre que ceux décrit au chapitre IV en pages 10 et 11 du présent document, aucun risque ou incertitude nouveau susceptible d'impacter le second semestre 2008.

## **CHAPITRE XIII – PREVISIONS OU ESTIMATION DU BENEFICE**

La Société n'entend pas faire de prévision de résultat.

## CHAPITRE XIV – ORGANE D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIETE

### 14.1. Dirigeants et administrateurs de la Société

| Nom et Prénom ou<br>Dénomination sociale des mandataires                 | Mandat dans la Société         | Date de<br>naissance | Date de<br>1ere<br>nomination | Date de fin<br>de mandat<br>(*) |
|--|--------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Mr Henri Hottinguer  | Président Directeur<br>Général | 16/11/1934           | 10/1969                       | 31/12/2010                      |
| Mr Frédéric Hottinguer   | Directeur Général<br>Délégué   | 18/11/1961           | 05/2000                       | 31/12/2009                      |
| Mr Rodolphe Hottinguer   | Administrateur                 | 14/08/1956           | 05/1991                       | 31/12/2008                      |
| Mme Caroline Hottinguer Du Vivier De Fay<br>Solignac                     | Administrateur                 | 19/06/1937           | 04/2003                       | 31/12/2008                      |
| Mme Véronique Raynar   | Administrateur                 | 12/05/1943           | 04/1988                       | 31/12/2012                      |
| Mr Christian de Longevialle  | Administrateur                 | 18/06/1931           | 01/1970                       | 31/12/2012                      |
| BNP PARIBAS représentée par Mr Philippe<br>Thel                          | Administrateur                 | 19/02/1955           | 04/1974                       | 31/12/2012                      |
| Mutuelles du Mans Assurances Vie<br>représentée par Mr François Salvador | Administrateur                 | 25/06/1946           | 05/1981                       | 31/12/2010                      |

Madame Caroline Hottinguer du Vivier de Fay Solignac est décédée le 29 mars 2008.

(\*) date de fin de mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12 de l'année indiquée

Au cours des cinq dernières années, aucun dirigeant ou administrateur de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires,
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social,
- n'a été empêché d'agir en sa qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

Adresses professionnelles :

|   |   |
|---|---|
| Mr Henri Hottinguer                               | 43 rue Taitbout – 75009 PARIS                   |
| Mr Frédéric Hottinguer                            | 43 rue Taitbout – 75009 PARIS                   |
| Mr Rodolphe Hottinguer                            | 43 rue Taitbout – 75009 PARIS                   |
| Mme Caroline Hottinguer Du Vivier De Fay Solignac | Néant   |
| Mme Véronique Raynar                              | Néant   |
| Mr Christian de Longevialle                       | Néant   |
| BNP PARIBAS                                       | 36 bis avenue de l'Opéra – 75078 PARIS CEDEX 02 |
| Mutuelles du Mans Assurances Vie                  | 44 rue Pasquier – 75008 PARIS                   |

Liens de parenté :

Messieurs Rodolphe Hottinguer et Frédéric Hottinguer sont les enfants de Monsieur Henri Hottinguer.  
Mesdames Caroline Hottinguer Du Vivier De Fay Solignac et Véronique Raynar sont les sœurs de Monsieur Henri Hottinguer.

## 14.2. Membres du Comité stratégique et d'initiatives

Le comité a pour mission d'éclairer par ces analyses et ses débats les objectifs stratégiques de la Société soumis au Conseil d'Administration et d'apprécier le bien fondé et les conséquences des décisions stratégiques les plus importantes au Conseil d'Administration.

Il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Il est composé de 5 membres :

Mr Henri Hottinguer – Président  
Mr Frédéric Hottinguer  
Mme Véronique Raynar  
Mr Christian de Longevialle  
Mr François Salvador

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

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société, de même il n'existe pas au sein du groupe des activités pouvant rentrer en conflits avec celles de la société.

## CHAPITRE XV – REMUNERATION ET AVANTAGES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

### 15.1. Montant de la rémunération versée aux mandataires sociaux au 31 décembre 2007

Les rémunérations des mandataires sociaux sont strictement liées à leurs fonctions dans la Société.

Les rémunérations totales brutes versées à l'ensemble des membres du comité de direction de la société se sont élevées au titre de l'exercice 2007 à 623 K€ contre 554 K€ l'année précédente.

Les rémunérations totales brutes versées à l'ensemble des mandataires sociaux se sont élevées au titre de l'exercice 2007 à 301 K€ contre 272 K€ en 2006.

|                                      | 2007            |                    | 2006            |                    | 2005            |                    |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
|                                      | salaires (fixe) | jetons de présence | salaires (fixe) | jetons de présence | salaires (fixe) | jetons de présence |
| Monsieur Henri HOTTINGUER            | 200 000 €       | 21 000 €           | 168 519 €       | 21 000 €           | 124 446 €       | 20 000 €           |
| Monsieur Frédéric HOTTINGUER         |                 | 30 500 €           |                 | 30 500 €           |                 | 30 000 €           |
| Monsieur Rodolphe HOTTINGUER         |                 | 5 500 €            |                 | 5 500 €            |                 | 5 000 €            |
| Madame Véronique RAYNAR              |                 | 10 500 €           |                 | 10 500 €           |                 | 10 000 €           |
| Monsieur Christian de LONGEVIALLE    |                 | 10 500 €           |                 | 10 500 €           |                 | 10 000 €           |
| MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE     |                 | 10 500 €           |                 | 10 500 €           |                 | 10 000 €           |
| Madame Caroline HOTTINGUER DU VIVIER |                 | 4 583 €            |                 | 5 500 €            |                 | 5 000 €            |
| AXA assurances IARD                  |                 | 2 750 €            |                 | 4 583 €            |                 | 5 000 €            |
| Monsieur Paul HOTTINGUER             |                 | 0 €                |                 | 0 €                |                 | 5 000 €            |
| BANQUE BNP PARIBAS                   |                 | 5 500 €            |                 | 4 583 €            |                 | 5 000 €            |

### 15.2. Retraites et autres avantages

Compte tenu du faible montant que représentent les droits à la retraite calculés au prorata temporis, aucune information valorisée n'est fournie, en effet, il n'existe qu'un seul salarié au sens du droit du travail.

Les mandataires sociaux ne disposent d'aucun avantage.



## CHAPITRE XVI – FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

### 16.1. La direction de la Société

Le Conseil d'Administration a, au cours de sa séance du 11 mai 2005, décidé de confier la direction générale au président du Conseil d'Administration pour une durée de 6 ans.

#### a) Composition du conseil d'administration

##### Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (225-102-1 al.3)

###### Monsieur HENRI HOTTINGUER

|  |   | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|--|---|------|------|------|------|------|
| <b>FRANCE</b>                            |   |      |      |      |      |      |
| FINANCIERE HOTTINGUER                    | Directeur Général Délégué, Administrateur     | X    | X    | X    | X    | X    |
| CREDIT SUISSE FRANCE                     | Président du Conseil de Surveillance          |      |      |      |      | X    |
| MOFIPAR                                  | Président                                     |      | X    | X    | X    | X    |
| AXA                                      | Membre du conseil de surveillance             |      | X    | X    | X    | X    |
| INTERCOM                                 | Administrateur                                | X    | X    | X    | X    | X    |
|  | Directeur Général Délégué                     |      |      |      | X    | X    |
| PROFINOR                                 | Administrateur                                |      |      |      | X    | X    |
| AXA France Vie                           | Administrateur                                |      | X    | X    | X    | X    |
| AXA France IARD                          | Administrateur                                |      | X    | X    | X    | X    |
| AXA France Collectives                   | Administrateur                                |      |      |      | X    | X    |
| FINAXA                                   | Administrateur                                |      |      |      | X    | X    |
| DIDOT BOTTIN                             | Censeur                                       |      | X    | X    | X    | X    |
| AXA MILLESIMES SAS                       | Représentant permanent au Comité de Direction | X    | X    | X    | X    |      |
| <b>SUISSE</b>                            |   |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER FINANZ & TREUHAND              | Directeur Délégué du Conseil d'Administration | X    | X    | X    | X    |      |
| HOTTINGER & Cie                          | Associé Gérant                                |      |      |      |      | X    |
| GASPEE                                   | Vice Président                                | X    | X    | X    | X    | X    |
| HOTTINGER & Co Bâle                      | Président                                     | X    | X    | X    |      |      |
| <b>U.S.A.</b>                            |   |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER CAPITAL CORP.                  | Chairman of the board                         |      |      |      |      | X    |
| SWISS HELVETIA FUND                      | Director                                      |      |      |      |      | X    |
| HOTTINGER US                             | Director                                      |      |      |      |      | X    |
| <b>LUXEMBOURG</b>                        |   |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER INTERNATIONAL FUND             | Administrateur                                |      | X    | X    | X    | X    |
| HOTTINGER INTERNATIONAL ASSET MANAGEMENT | Administrateur                                |      | X    | X    | X    | X    |
| <b>PAYS BAS</b>                          |   |      |      |      |      |      |
| EMBA NV                                  | Président du Conseil de Surveillance          | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>BAHAMAS</b>                           |   |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER BANK & TRUST Ltd               | Président du Conseil d'Administration         | X    | X    | X    |      |      |

###### Monsieur PAUL HOTTINGUER

|                                |  | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|--------------------------------|--|------|------|------|------|------|
| <b>FRANCE</b>                  |  |      |      |      |      |      |
| AXA INTERNATIONAL OBLIGATIONS  | Président Directeur Général              |      |      |      | X    | X    |
| INTERCOM                       | Directeur Général Délégué Administrateur |      |      |      | X    | X    |
| FINANCIERE HOTTINGUER (FH)     | Administrateur                           |      |      |      | X    | X    |
| FINAXA                         | Administrateur                           |      |      |      | X    | X    |
| INVESTISSEMENT PROVENCE        | Administrateur                           |      |      |      | X    | X    |
| CREDIT SUISSE HOTTINGUER (CSH) | Membre du Conseil de Surveillance        |      |      |      | X    | X    |
| CROISSANCE BRITANNIA           | Représentant permanent du C.S.H.         |      |      |      | X    | X    |
| C.S. INSTITUTIONS MONETAIRES   | Représentant permanent de FH             |      |      |      | X    | X    |
| PROVENCE EUROPE                | Censeur                                  |      |      |      | X    | X    |
| <b>SUISSE</b>                  |  |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER & Cie                | Associé Gérant                           |      |      |      | X    | X    |
| GASPEE                         | Président du Conseil d'Administration    |      |      |      | X    | X    |
| <b>U.S.A.</b>                  |  |      |      |      |      |      |
| THE SWISS HELVETIA FUND        | Président                                |      |      |      | X    | X    |
| HOTTINGER CAPITAL CORP.        | Vice—Président, Administrateur           |      |      |      | X    | X    |

**Monsieur RODOLPHE HOTTINGUER**

|   |  | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|---|--|------|------|------|------|------|
| <b>FRANCE</b>                                 |  |      |      |      |      |      |
| FINANCIERE HOTTINGUER                         | Président Directeur Général  | X    | X    | X    | X    |      |
|   | Directeur Général, Administrateur  |      |      |      |      | X    |
| INTERCOM                                      | Directeur Général Délégué, Administrateur  | X    | X    | X    | X    |      |
|   | Administrateur   |      |      |      |      | X    |
| FININDEX                                      | Administrateur   | X    | X    | X    | X    |      |
| <b>SUISSE</b>                                 |  |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER & Cie                               | Associé Gérant   | X    | X    | X    | X    | X    |
| HOTTINGER CAPITAL SA                          | Président  | X    | X    | X    | X    | X    |
| HOTTINGER and Partners SA                     | Président  | X    | X    | X    | X    |      |
| HOTTINGER & Associés, Gestion Patrimoniale SA | Président  | X    | X    | X    | X    |      |
| HOTTINGER & Associés                          | Administrateur   | X    | X    | X    |      |      |
| AXA Suisse Vie                                | Administrateur   | X    | X    | X    | X    | X    |
| AXA Suisse Non Vie                            | Administrateur   | X    | X    | X    | X    | X    |
| GASPEE  | Administrateur   | X    | X    | X    |      |      |
| HOTTINGER FINANZ & TREUHAND                   | Administrateur   | X    | X    | X    |      |      |
| <b>U.S.A.</b>                                 |  |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER CAPITAL Corp.                       | Vice chairman of the board, chief executive officer and member of investment committee | X    | X    | X    | X    | X    |
| THE SWISS HELVETIA FUND                       | Président, Chief executive officer   | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>BAHAMAS</b>                                |  |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER BANK & TRUST Ltd                    | Director   | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>PAYS-BAS</b>                               |  |      |      |      |      |      |
| EMBA NV                                       | Président du Directoire  | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>LUXEMBOURG</b>                             |  |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER & Cie                               | Director   | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>GRANDE BRETAGNE</b>                        |  |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER & Cie                               | Director   | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>CANADA</b>                                 |  |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER ASSET MANAGEMENT                    | Director   | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>AUTRICHE</b>                               |  |      |      |      |      |      |
| PORTFOLIO MANAGEMENT ASSOCIATES AG.           | Director   | X    | X    | X    | X    | X    |

**Monsieur CHRISTIAN DE LONGEVIALLE**

|                                      |                                   | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>FRANCE</b>                        |                                   |      |      |      |      |      |
| SAS BOUSCAS                          | Président                         | X    | X    | X    | X    | X    |
| HALISOL                              | Membre du Conseil de Surveillance | X    | X    | X    | X    | X    |
| BLOM BANK France                     | Administrateur                    | X    | X    |      |      |      |
| BANQUE BANORABE                      | Administrateur                    |      |      | X    | X    | X    |
| GALLI COZ                            | Administrateur                    | X    |      |      |      |      |
| TARKETT                              | Membre du Conseil de Surveillance |      |      | X    | X    |      |
| SOMMER                               | Membre du Conseil de Surveillance |      |      |      |      | X    |
| CIPM International et sa Filiale GSE | Administrateur                    |      |      | X    | X    | X    |

**Monsieur FRANCOIS SALVADOR représentant les Mutuelles Assurances Vie**

|   |   | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|---|---|------|------|------|------|------|
| <b>FRANCE</b>                           |   |      |      |      |      |      |
| CONSTRUCTIONS INVESTISSEMENT DE LA TOUR | Président Directeur Général   | X    | X    | X    | X    | X    |
| STE D'AMENAGEMENT DU PARC DE ROISSY     | Président Directeur Général   | X    | X    | X    | X    | X    |
| SEFRI CIME                              | Représentant permanent des Mutuelles assurances IARD                        |      |      |      |      | X    |
|   | Représentant permanent des Mutuelles assurances Vie                         |      |      |      |      | X    |
| PRI TER IMMOBILIER                      | Président Directeur Général   | X    | X    | X    | X    | X    |
| COFIPIERRE 3                            | Représentant permanent de COFIMMOBILIER (membre du conseil de surveillance) | X    | X    | X    | X    | X    |
| COFIPIERRE 4                            |   | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>TUNISIE</b>                          |   |      |      |      |      |      |
| CITE                                    | Administrateur  |      | X    | X    | X    | X    |

**Monsieur FREDERIC HOTTINGUER**

|   |                                       | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|---|---------------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>FRANCE</b>                                 |                                       |      |      |      |      |      |
| FINANCIERE HOTTINGUER                         | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |
| INTERCOM                                      | Président Directeur Général           | X    | X    | X    | X    | X    |
| OCEPRO  | Président du Conseil de Surveillance  | X    | X    | X    | X    | X    |
| PROFINOR                                      | Administrateur                        |      |      |      | X    | X    |
| SOPACEM                                       | Président Directeur Général           |      |      |      |      | X    |
| FININDEX                                      | Président du Conseil d'Administration | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>SUISSE</b>                                 |                                       |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER & Cie                               | Associé                               | X    | X    | X    | X    | X    |
| HOTTINGER CAPITAL SA                          | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |
| HOTTINGER PORTFOLIO MANAGEMENT SA             | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    |      |
| HOTTINGER and Partners SA                     | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    |      |
| HOTTINGER & Associés, Gestion Patrimoniale SA | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    |      |
| HOTTINGER & Associés                          | Administrateur                        | X    | X    | X    |      |      |
| GASPEE  | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |
| HOTTINGER FINANZ & TREUHAND                   | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>U.S.A.</b>                                 |                                       |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER CAPITAL Corp.                       | Président Administrateur              | X    | X    | X    | X    |      |
|   | Director                              |      |      |      |      | X    |
| <b>BAHAMAS</b>                                |                                       |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER BANK & TRUST Ltd                    | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>PAYS BAS</b>                               |                                       |      |      |      |      |      |
| EMBA NV                                       | Directie                              | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>LUXEMBOURG</b>                             |                                       |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER & Cie                               | Président                             | X    | X    | X    | X    | X    |
| HOTTINGER INTERNATIONAL FUND                  | Président                             | X    | X    | X    | X    | X    |
| HOTTINGER INTERNATIONAL ASSET MANAGEMENT      | Vice-Président                        | X    | X    | X    | X    |      |
| BRITANNIA CAPITAL HOLDING SA                  | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |
| ACADIA CAPITAL HOLDING SA                     | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |
| AUSTRIA CAPITAL HOLDING SA                    | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |
| HOTTINGER FINANCIAL SA                        | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |
| HELVETIA CAPITAL HOLDING SA                   | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |
| RF INSURANCE CONSULTING                       | Administrateur                        | X    |      |      | X    |      |
| <b>GRANDE BRETAGNE</b>                        |                                       |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER & Co Ltd                            | Président du Conseil d'Administration | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>CANADA</b>                                 |                                       |      |      |      |      |      |
| HOTTINGER ASSET MANAGEMENT                    | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |
| <b>AUTRICHE</b>                               |                                       |      |      |      |      |      |
| PORTFOLIO MANAGEMENT ASSOCIATES AG.           | Administrateur                        | X    | X    | X    | X    | X    |

**Monsieur PHILIPPE THEL représentant la Banque BNP PARIBAS**

|                            |                | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|----------------------------|----------------|------|------|------|------|------|
| <b>FRANCE</b>              |                |      |      |      |      |      |
| GIPEC                      | Administrateur | X    | X    | X    | X    | X    |
| PSR                        | Administrateur | X    | X    | X    | X    | X    |
| BNP PARIBAS IMMOBILIER SAS | Administrateur | X    | X    | X    | X    | X    |
| PROMOGIM                   | Administrateur | X    | X    | X    | X    | X    |
| KLEPIERRE                  | Administrateur | X    | X    |      |      |      |
| CICOPIM                    | Administrateur |      |      | X    | X    | X    |
| MEUNIER SAS                | Administrateur |      |      | X    | X    | X    |

**Monsieur JEAN-CLAUDE CERF représentant la Banque BNP PARIBAS jusqu'en 2002**

Pas d'autre mandat

**Madame CAROLINE HOTTINGUER DU VIVIER DE FAY SOLIGNAC**

Pas d'autre mandat

**Madame VERONIQUE RAYNAR**

Pas d'autre mandat

### **Administrateurs indépendants**

Le Conseil d'Administration est composé pour partie d'administrateurs sans lien familial avec les dirigeants. Les administrateurs ne détiennent pas plus de 10 % du capital de la société ni des droits de vote, toutefois, la majorité des administrateurs sont en fonction depuis plus de 12 ans.

### **Nombre d'actions devant être détenues par un administrateur**

Chaque administrateur doit être propriétaire de 5 actions.

### **Nombre d'administrateur élus par les salariés**

Néant

## **b) Rôle et fonctionnement du Conseil d'Administration**

### **L'organisation et le fonctionnement du conseil**

Le Conseil d'Administration détermine la stratégie de l'entreprise et s'assure que les mesures prises par le Comité de Direction vont bien dans le sens des axes stratégiques qu'il a défini. Le Président du Conseil d'Administration, qui est en contact régulier avec les administrateurs, centralise les demandes puis établit un projet d'ordre du jour pour la prochaine réunion du Conseil. Il s'assure que ce projet répond bien aux attentes de chacun des administrateurs et donne au Comité de Direction la liste des points à préparer pour présentation au Conseil d'Administration à venir.

Le Président est également responsable du Comité de Direction et du Comité stratégique et d'initiatives.

### **Le règlement intérieur du conseil**

A ce jour, le Conseil d'Administration n'a pas mis en place de règlement intérieur, à l'exception de celui relatif au recours à la visioconférence.

### **L'évaluation du conseil d'administration**

Le Conseil d'Administration s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 tout comme au cours de l'exercice 2006. Le taux de présence était de 100% contre 88% au cours de l'exercice 2006.

### **Activité du Comité stratégique et d'initiatives au cours de l'exercice écoulé**

Le comité s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice et a étudié deux sujets :

- 1) Opportunité de la construction d'un bâtiment industriel « norme HQE » sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux (réunion du 21 juin 2007)
- 2) Optimisation du marketing et de la communication autour des certifications ISO 14001 et EMAS (réunion du 13 décembre 2007).

### **Administration et contrôle de la société**

Aucun mandat de commissaire aux comptes n'est arrivé à expiration.

Le Conseil d'administration a proposé la nomination M. Paul HOTTINGUER et M. Philippe HOTTINGUER en qualité d'Administrateur pour une durée de 6 ans.

## Jetons de présence

Nous rappelons ici la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2008 :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport établi par le Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 115 500,00 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2007.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 19 mars 2008, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 115 500,00 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

- Pour les administrateurs 60 500,00 €  
(attribués en fonction de leur présence au Conseil pour moitié, l'autre étant versée pour leur qualité d'administrateur stricto sensu, montant double pour le président)
- Pour le directeur général délégué 22 000,00 €
- Pour les membres du Comité stratégique et d'initiatives 33 000,00 €  
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président)

### 16.2. Contrat de services liant les mandataires sociaux

Il n'existe aucun contrat de service conclu entre la Société et l'un de ses administrateurs ou dirigeants à la date du présent document de référence.

### 16.3. Comité d'audit et de rémunération

Néant

### 16.4. Gouvernance d'entreprise

Dans le respect du principe de gouvernance d'entreprise, la société a mis en place un comité de direction, ainsi qu'un comité stratégique et d'initiatives tel qu'indiqué ci-avant.

La société veille à ce que la composition du Conseil d'Administration ne contrarie pas les intérêts de la société et ne lèse aucunement les actionnaires minoritaires.

### 16.5. Rapport du Président sur le contrôle interne (exercice 2007) – alinéa 6 de l'article L.225-37 du Code de Commerce (repris dans son intégralité)

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions des articles L.225-37 et L.225.68 du Code de Commerce, résultant de l'article 117 de la loi de sécurité financière, je vous rends compte dans le présent rapport conformément aux articles L.225-100, L.225-102, L.225-102-1 et L.233-26, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par votre société.

Sans préjudice des dispositions de l'article L.225-56, le présent rapport indique en outre les éventuelles limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 225-235, le commissaire aux comptes présente, dans un rapport, ses observations sur le présent rapport pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Ce rapport rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société, conformément à la Loi sur la Sécurité Financière du 1<sup>er</sup> août 2003 (article 117).

Le présent rapport a été établi en collaboration avec le Directeur Général Adjoint.

## **I CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL**

### **1.1. Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration est composé de 9 membres, dont le Président, un directeur général délégué et un Censeur. Ses membres sont élus pour une durée de six années.

Les jetons de présence alloués pour l'exercice 2006 représentaient 105.000 Euros.  
Le Conseil s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice 2007.

Les points principaux évoqués au cours de l'exercice ont été :

- L'arrêté des résultats semestriels et annuels,
- La proposition d'affectation du résultat annuel de l'exercice,
- La rémunération du président directeur général et du directeur général délégué,
- Le renouvellement du mandat des trois membres du Comité d'Administration.

Le secrétariat général a été confié à un Cabinet d'Avocats spécialisé.

### **1.2. Comité Stratégie et Initiatives**

Il est composé de cinq administrateurs ou censeurs désignés par le Président Directeur Général et agréés par le Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'Administration préside ce Comité. Ses membres sont élus pour une durée de trois années renouvelables.

Ce Comité a pour mission d'éclairer par ses analyses et ses débats les objectifs stratégiques soumis au Conseil d'Administration et d'apprécier le bien-fondé et les conséquences des décisions stratégiques les plus importantes proposées au Conseil d'Administration.

Ses recommandations et propositions sont remises pour information au Conseil d'Administration

Ce Comité se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'oblige. Son Président fixe l'ordre du jour des réunions.

Chaque réunion fait l'objet d'un compte-rendu rédigé par son secrétaire désigné par le Président.

Il conduit sa mission avec le concours du Directeur Général Délégué, du Directeur Général Adjoint de la Société (invités permanents) et toute personne qualifiée de son choix.

Ce Comité s'est réuni 2 fois au cours de l'exercice 2007.

La rémunération des membres de ce Comité et du Président du Comité est déterminée par le Conseil d'Administration.

### **1.3. Direction Générale de la Société**

La société n'a pas dissocié les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Le Président est assisté d'un Directeur Général Délégué.

### **1.4. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux**

#### **1.4.1 Jetons de présence**

Les administrateurs peuvent être rémunérés par l'allocation de jetons de présence dont l'enveloppe globale est fixée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

La répartition des jetons de présence est déterminée par le conseil d'administration de la façon suivante :

- Pour les administrateurs : en fonction de leur présence au Conseil pour moitié, l'autre étant versée pour leur qualité d'Administrateur stricto sensu, montant double pour le Président
- Pour les membres du Comité Stratégie et Initiatives : montant fixe par séance, montant double pour le Président

#### 1.4.2 Rémunération au titre de la direction générale

Le Conseil d'Administration détermine librement les éléments de la rémunération du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué en tenant compte des responsabilités découlant de l'exercice de ces fonctions.

Ces rémunérations sont fixes.

## II L'ENVIRONNEMENT DE CONTROLE ET DE PILOTAGE

### 2.1. *Comités de Direction*

Les Comités de Direction assurent la mise en oeuvre des décisions prises par le Conseil d'Administration.

Ces comités se réunissent mensuellement.

Ils regroupent les membres de la Direction de SOFIBUS, certains Administrateurs ainsi que les responsables de la Société Prestataire de Services ci-dessous mentionnée.

Au cours de ces Comités les membres de la Direction prennent connaissance des évènements énoncés ci-dessous et peuvent ainsi prendre les décisions qui s'imposent très rapidement.

Les sujets traités par le Comité de Direction sont :

- Juridique et Financier Impayés et Contentieux, Trésorerie
- Technique et Commercial : Etat de la commercialisation, Entretien du Patrimoine
- Patrimoine Immobilier : Projet de nouvelle construction
- Blanchiment des Capitaux

### 2.2. *Délégations de pouvoirs*

Le dispositif de décision prévoit un système de limites, un seuil de € 150.000 a été défini à partir duquel deux personnes doivent signer conjointement sauf pour les règlements au Trésor Public ainsi que pour les Charges Sociales où seul et sans limitation de montant, le Directeur Général Adjoint peut signer.

### 2.3. *Organisation de SOFIBUS*

#### Sous-traitance à une société prestataire de services

SOFIBUS, qui, hormis ses dirigeants et un Directeur Général Adjoint, n'a pas de personnel, sous-traite à une société la gestion dans les domaines commercial, technique, comptabilité, informatique, contrôle.

#### Sous-traitance à des prestataires extérieurs

SOFIBUS sous-traite à des prestataires extérieurs les domaines suivants :

- Juridique (Cabinet d'avocat spécialisé) : Conseil d'Administration, Assemblées générales, Formalités auprès du Greffe de Tribunal de Commerce, Parutions obligatoires
- Comptabilité (Cabinet d' Expertise Comptable) : Revue fiscale, Etablissement de la consolidation, Etablissement de la liasse fiscale, conseils divers
- Fiscalité (Contrat d'assistance auprès d'un Cabinet internationalement connu) : suivi des litiges

## **2.4. Mission du Commissaire aux Comptes**

Il est nommé pour une durée de 6 années.

Dans le cadre de sa mission, tant sur les comptes semestriels qu'annuels, il effectue un audit et émet :

- un rapport général présentant son opinion sur les comptes et ses conclusions sur les vérifications spécifiques prévues par la loi,
- un rapport spécial présentant les conventions réglementées conclues par la société.

## **III DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE**

### **3.1. Objectifs de Contrôle Interne**

Le contrôle interne se définit comme un processus permanent mis en œuvre par le Conseil d'Administration, les dirigeants et le personnel de SOFIBUS destiné à leur fournir une assurance raisonnable que :

1. les opérations sont réalisées, sécurisées, optimisées et permettent ainsi à l'organisation d'atteindre ses objectifs de base, de performance, de rentabilité, de protection du patrimoine ;
2. les informations financières sont fiables ;
3. les lois, les règlements et les directives de l'organisation sont respectés.

J'attire cependant votre attention sur le fait que, bien que l'un des objectifs du système de contrôle interne soit de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier, comme tout système de contrôle, le système de contrôle interne ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En application du Règlement n° 97.02 du CRBF, une personne assure cette mission et rend compte dans un rapport annuel des différentes actions menées au cours de l'exercice, développe les mesures prises ou à prendre relatives à la surveillance des risques.

Le rapport sur le Contrôle Interne est adressé par le Président de SOFIBUS à la Commission Bancaire ainsi qu'au Commissaire aux Comptes.

### **3.2. Identification des principaux risques et des contrôles et procédures clés**

#### **3.2.1. Gestion des principaux risques et organisation des contrôles et procédures clés**

##### **Risques commerciaux**

La maîtrise des risques commerciaux repose sur :

- Surveillance des résiliations des baux commerciaux
- Suivi du taux d'occupation et de vacance des locaux
- Mise en place de baux types ou adaptations au cas par cas
- Analyse du risque client avant la signature de tout nouveau bail
- Etablissement d'une fiche synthétique présentant les caractéristiques des baux signés et communiquée aux dirigeants et aux courtiers en Assurances.
- Revue et suivi lors des Comités de Direction mensuels.

##### **Risques sur les investissements**

La maîtrise des risques lors de la construction de nouveaux bâtiments repose sur :

- Suivi administratif du Permis de Construire et des obligations qui y sont liées.
- Réalisation d'appels d'offres avant tout nouveau chantier afin de mettre plusieurs entreprises en concurrence.
- Vérification des qualifications et des assurances des entreprises choisies
- Suivi des chantiers (technique et financier)
- Suivi des situations de travaux (avec budget prévisionnel) et des règlements
- Conclusion des contrats d'assurances liés au chantier (Assurances Dommages Ouvrage, Garantie Décennale et Assurance Chantier)



### **Risques liés à la Gestion des Immeubles et du Parc d'Activités**

- Respect des règles en matière d'environnement, de pollution et de sécurité
- Assurance des Immeubles : un audit des contrats d'assurances (y compris assurance responsabilité civile) a été réalisé courant 2005. Un nouveau courtier a été nommé. Afin de réaliser une économie substantielle, ce changement est effectif pour l'ensemble des contrats depuis le courant de 2006.
- Le sous-traitant interne a son propre service technique conseillé et assisté par des bureaux de contrôle et maîtres d'œuvre spécialisés

### **Risques financiers**

Risque de taux : le refinancement de la Société est adapté à la stratégie de SOFIBUS et revu mensuellement lors de la réunion des Comités de Direction.

### **Risques d'Impayés et Contentieux**

- Suivi des créances par clients
- Loyers Impayés : une procédure rapide de relances a été mise en place :
  - 12 jours après la date d'échéance : lettre de rappel en recommandé avec accusé de réception.
  - 10 jours après envoi ci-dessus : appels téléphoniques aux clients retardataires.
  - 8 jours plus tard, envoi d'un commandement de payer soit exactement 30 jours après la date d'échéance
- Suivi des Contentieux : revue mensuel lors des Comités de Direction. A partir de l'envoi du commandement, le dossier contentieux est confié à un Avocat spécialisé.

### **Risques liés au blanchiment des capitaux**

SOFIBUS ne reçoit de fonds que de la part de clients locataires déjà identifiés lors de la conclusion des contrats de bail (Sociétés inscrites au Registre du Commerce). Contrairement aux Banques, SOFIBUS ne reçoit de fonds que de ses locataires ou bien de la part d'Administrations Fiscales ou autres Administrations connues. Ses risques sont quasiment nuls en la matière.

### **Risques liés à l'évolution des ratios réglementaires**

SOFIBUS du fait de son statut de Société Financière doit respecter les obligations déclaratives auprès de la Commission Bancaire en matière de ratios réglementaires.

#### ***3.2.2 Organisation de l'élaboration de l'information financière et comptable***

La comptabilité générale est tenue sous un logiciel adapté aux métiers de SOFIBUS : à savoir le crédit-bail et la location. Le prestataire ORFI assure la maintenance du logiciel et fournit les adaptations nécessaires en matière de déclaration à la Commission Bancaire. La comptabilité analytique est également tenue sur le même logiciel spécifiquement adapté pour le cas de SOFIBUS en tant qu'aménageur d'une ZAC.

Les comptes sociaux sont établis par la société.

La liasse fiscale est établie par un Cabinet d'Expertise Comptable.

Une revue Fiscale est faite par cet Expert Comptable

Le manuel des Procédures comptables a été mis à jour.

SOFIBUS publie des informations semestrielles au 30 juin et annuelles au 31 décembre. Des réunions de synthèses sont organisées entre la Direction et le commissaire aux comptes.

#### **IV CONCLUSION**

SOFIBUS, malgré sa structure peu importante en personnel, outre son statut de Société Financière cotée, effectue des métiers différents : Aménageur de la zone d'activités, Constructeur de Bâtiments, Bailleur (location simple ou Crédit-bail).

Devant les spécificités attachées à ces métiers, la Société a recours à des professionnels spécialisés dans ces différents domaines afin de limiter au maximum les risques.

Néanmoins, les procédures de contrôle interne décrites dans ce rapport évoluent dans le temps et s'inscrivent dans un schéma d'amélioration visant à garantir à nos actionnaires un niveau de contrôle raisonnable.

Fait à Paris, le 07 février 2008

Le Président Directeur Général

## 16.5. Rapport du Commissaire aux comptes sur le contrôle interne

**Rapport du Commissaire aux Comptes établi  
en application de l'article L225-235 du Code de commerce  
sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société SOFIBUS  
pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration  
et au traitement de l'information comptable et financière**

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SOFIBUS et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

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 contenues 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 conformément à la norme d'exercice professionnel 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 procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2008

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

## CHAPITRE XVII – SALARIES

### 17.1. Effectif

L'effectif de la Société a été de 2 personnes sur les trois dernières années. Cependant, il n'existe qu'un seul salarié, au sens du droit du travail. Ce dernier est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée. L'autre personne est rémunérée en sa qualité de mandataire social.

### 17.2. Participations et stocks options

Néant

### 17.3. Participations des salariés dans le capital de l'émetteur

Néant

## CHAPITRE XVIII – PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1. Répartition du capital social et des droits de vote sur les trois derniers exercices

| Actionnaires           | 2007           |               |                    | 2005-2006      |               | 2005               | 2006               |
|------------------------|----------------|---------------|--------------------|----------------|---------------|--------------------|--------------------|
|                        | Nbre Actions   | % en capital  | % en droit de vote | Nbre Actions   | % en capital  | % en droit de vote | % en droit de vote |
| FINANCIERE HOTTINGUER  | 427 453        | 54,11         | 61,62              | 427 435        | 54,11         | 61,57              | 61,62              |
| MUTUELLES DU MANS IARD | 76 004         | 9,62          | 11,02              | 76 018         | 9,62          | 11,01              | 11,02              |
| MUTUELLES DU MANS VIE  | 72 213         | 9,14          | 10,47              | 72 213         | 9,14          | 10,46              | 10,47              |
| PUBLIC                 | 214 330        | 27,13         | 16,89              | 214 334        | 27,13         | 16,96              | 16,89              |
| <b>Total</b>           | <b>790 000</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b>      | <b>790 000</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b>      | <b>100,00</b>      |

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

### L'autorisation d'un programme de rachat d'actions par la Société et la réduction de capital corrélative (L.225-209)

Il a été demandé à l'Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2008 de statuer sur l'autorisation à donner au Conseil d'Administration, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, de procéder au rachat d'action de la Société.

L'Assemblée Générale Mixte a approuvé les résolutions suivantes :

#### CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce,

- 1) Autorise le Conseil d'Administration à acheter des actions de la société en vue :
  - De l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action par un prestataire de services, d'investissement, au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'autorité des marchés financiers ;
  - De remettre des actions lors de l'exercice de droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et d'attribuer gratuitement des actions, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera ;
  - De conserver des actions pour remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'éventuelles opérations de croissance externe ;
  - D'attribuer ou de céder des actions aux salariés ou aux dirigeants de la société ou de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de l'attribution d'actions gratuites tel que prévu par les articles L.225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de Commerce, de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par le biais d'un plan d'épargne d'entreprise ;

- De leur annulation sous réserve qu'une résolution soit soumise à cet effet à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires ;
  - De mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnu par la loi ou l'autorité des marchés financiers ;
  - L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens dans les conditions et limites, notamment de volume et de prix prévus par la réglementation applicable à la date des opérations considérées, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par recours à des instruments financiers dérivés ou à des bons, ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, ou de la mise en place de stratégies optionnelles telles que les achats et ventes d'actions dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera, le cas échéant, en période d'offre publique ;
  - La part du programme de rachat pouvant être effectuée par négociation de blocs n'est pas limitée ;
  - Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :
    - le nombre d'actions que la société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée et ,
    - le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la société.
- 2) Décide que le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions sera de 8 635.000,00 € (hors frais), autorise le Conseil d'Administration à emprunter les sommes nécessaires audit rachat d'actions, aux clauses, charges et conditions qu'il avisera et à donner toutes garanties utiles.
- Dans le cadre de ce programme, le prix maximum d'achat est fixé au prix moyen pondéré des actions calculé sur la base des 20 jours de bourse antérieurs à la date de réunion du Conseil d'Administration décidant de la mise en œuvre de la présente délégation, sans pouvoir excéder 110 € par action, hors frais d'acquisition.
- Le Conseil d'Administration pourra toutefois ajuster le prix d'achat sus-mentionné en cas d'incorporation de primes, de réserves ou de bénéfices, donnant lieu soit à élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création ou à l'attribution gratuite d'actions, ainsi qu'en cas de division de la valeur nominale de l'action ou de regroupement d'actions pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.
- 3) Décide que la présente autorisation est conférée pour une durée de 18 mois à compter de ce jour. Elle pourra être utilisée, y compris en période d'offre publique d'achat et/ou d'échange dans les limites permises par la réglementation applicable.
- 4) Précise que le nombre d'actions acquises par la société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.
- 5) Précise que les actions pourront également être annulées dans la limite de 10 % du capital de la société par période de 24 mois dans les conditions prévues par la résolution ci-après.
- 6) Décide que le Conseil d'Administration, aura tous pouvoirs en vue de mettre en œuvre la présente autorisation avec faculté de délégation au Directeur Général, Directeur Général Délégué ou toute autre personne désignée par le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué à l'effet de :
- Passer tous ordres en bourse ou hors marché ;
  - Affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
  - Conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achat et de vente d'actions ;
  - Effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'autorité des marchés financiers et de tout autre organisme ;
  - Remplir toute autre formalité et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.
- 7) Confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, si la loi ou l'autorité des marchés financiers venait à étendre ou à compléter les objectifs autorisés pour les programmes de rachat d'actions à l'effet de préparer et de diffuser tout document requis comprenant ces objectifs modifiés.

- 8) Décide que le Conseil d'Administration devra informer la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires des opérations réalisées en application de la présente autorisation.
- 9) Décide que cette nouvelle autorisation annule celle donnée par l'Assemblée Générale du 27 avril 2007 en sa huitième résolution pour la période non écoulée.

### **NEUVIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes,

- Autorise le Conseil d'Administration, à réduire le capital social par voie d'annulation des actions de la société qu'elle serait amenée à détenir dans le cadre du programme de rachat d'actions, objet de la résolution, ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital de la société par période de 24 mois ;
- Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de modifier les statuts de la société, de procéder, le cas échéant, à toute formalité qu'il estimera nécessaire.

Cette autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée à l'Assemblée Générale du 27 avril 2007 en sa neuvième résolution pour la période non écoulée.

#### **18.2. Droits de vote différents**

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action du capital ou de jouissance donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- 1) à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins, au nom du même actionnaire, de nationalité française ou ressortissant d'un Etat membre de la Communauté Economique Européenne,
- 2) aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Ce droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai de 2 ans ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis, tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté, de biens entre époux ou de donations entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

#### **18.3. Contrôle de la Société**

Au 31 décembre 2007, l'actionnaire majoritaire de la société est la société FINANCIERE HOTTINGUER, qui détient 54,11 % du capital (avant prise en compte de la cession en date du 20/12/2007 par Financière Hottinguer des 62 438 actions Sofibus (7,9 %) : compte tenu des délais administratifs bancaires, les titres Sofibus n'ont pu être mis à disposition de l'acheteur (Freblo NV) qu'en date du 11 janvier 2008 et avant annulation de 5 000 titres autodétenus).

Le 14 janvier 2008, Freblo N.V. a déclaré avoir franchi en hausse le seuil de 5% du capital de la société Sofibus et détenir 7,90% du capital et 4,74% des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de la fusion absorption de la société anonyme Investissement Provence par Financière Hottinguer, puis la réduction du capital de Financière Hottinguer par voie de rachat de ses propres actions, rachat effectué au profit d'un de ses actionnaires, Freblo N.V., qui s'est vue attribuer par Financière Hottinguer du numéraire et des titres Sofibus.

le 25 janvier 2008, Freblo N.V. a déclaré avoir franchi en baisse le seuil de 5% du capital de Sofibus, et ne plus détenir aucune action Sofibus. Ce franchissement de seuil résulte de la distribution aux associés de Freblo N.V. de leur part de numéraire et d'actions Sofibus attribués par Financière Hottinguer à Freblo N.V., avant la dissolution de cette dernière.

## Répartition du capital à la date d'enregistrement du document de référence

| <i>Actionnaires</i>    | <i>Nombre d'actions</i> | <i>% en capital</i> | <i>% en droits de vote (total brut de droits de vote)</i> | <i>% en droits de vote (total net* de droits de vote)</i> |
|------------------------|-------------------------|---------------------|---|---|
| FINANCIERE HOTTINGUER  | 365 015                 | 46.50%              | 55.53%  | 55.74%  |
| MUTUELLES DU MANS IARD | 76 004                  | 9.68%               | 11.64%  | 11.69%  |
| MUTUELLES DU MANS VIE  | 72 213                  | 9.20%               | 11.06%  | 11.11%  |
| PUBLIC                 | 271 768                 | 34.62%              | 21.77%  | 21.46%  |
| TOTAL                  | 785 000                 | 100.00%             | 100.00%   | 100.00%   |

\* total net = nombre total de droits de vote attaché au nombre total d'actions moins les actions privées de droits de vote (5 000 titres autodétenus)

A la date d'enregistrement du présent document de référence, la Société Financière Hottinguer détient 46,50 % du capital et 55,74 % des droits de vote de la société. L'application des règles de gouvernement d'entreprise telles que décrites au Chapitre 16 a notamment pour objectif d'éviter un exercice abusif du contrôle par l'actionnariat majoritaire.

### 18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

Néant

## CHAPITRE XIX – OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

Il n'existe aucune opération de ce type.

## CHAPITRE XX – INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

### 20.1. Comptes sociaux au 31 décembre 2007

#### 1. Bilan

| ACTIF   | 2007          |               |               | 2006          |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | BRUT          | Amort/prov    | Net           |               |
| <b>CAISSE, BANQUE CENTRALE, CCP</b>                         | <b>3</b>      | <b>0</b>      | <b>3</b>      | <b>3</b>      |
| <b>CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>            | <b>3 255</b>  | <b>0</b>      | <b>3 255</b>  | <b>4 581</b>  |
| A Vue   | 3 226         | 0             | 3 226         | 4 545         |
| Créances Rattachées   | 29            | 0             | 29            | 36            |
| <b>PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>642</b>    |
| Titres de Participations                                    | 0             | 0             | 0             | 642           |
| Créances rattachées   | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>CREDIT BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT</b>          | <b>2 477</b>  | <b>1 454</b>  | <b>1 023</b>  | <b>1 547</b>  |
| Opérations de Crédit-Bail                                   | 2 475         | 1 454         | 1 021         | 1 545         |
| Immobilisations en cours                                    | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Créances rattachées   | 2             | 0             | 2             | 2             |
| <b>LOCATION SIMPLE</b>                                      | <b>73 876</b> | <b>46 526</b> | <b>27 350</b> | <b>28 972</b> |
| Biens en location simple                                    | 72 421        | 46 193        | 26 228        | 28 392        |
| Immobilisations en cours                                    | 598           | 0             | 598           | 257           |
| Créances rattachées   | 415           | 0             | 415           | 265           |
| Créances Douteuses  | 442           | 333           | 109           | 58            |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES <sup>(1)</sup></b>         | <b>340</b>    | <b>207</b>    | <b>133</b>    | <b>97</b>     |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                          | <b>9 796</b>  | <b>63</b>     | <b>9 733</b>  | <b>8 111</b>  |
| Terrains non affectés                                       | 9 611         | 0             | 9 611         | 8 011         |
| Immobilisations en cours                                    | 0             | 0             | 0             | 3             |
| Immobilisations d'exploitation                              | 186           | 63            | 123           | 97            |
| <b>AUTRES ACTIFS</b>  | <b>707</b>    | <b>0</b>      | <b>707</b>    | <b>470</b>    |
| TVA déductible  | 314           | 0             | 314           | 380           |
| Autres débiteurs divers                                     | 393           | 0             | 393           | 90            |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>                            | <b>478</b>    | <b>0</b>      | <b>478</b>    | <b>427</b>    |
| Charges payées d'avance                                     | 417           | 0             | 417           | 399           |
| Divers  | 61            | 0             | 61            | 28            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                                     | <b>90 932</b> | <b>48 250</b> | <b>42 682</b> | <b>44 850</b> |

<sup>(1)</sup> Y compris mali de fusion (97 K€).



| PASSIF   | 2007          | 2006          |
|--|---------------|---------------|
| <b>DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>                | <b>3 871</b>  | <b>5 982</b>  |
| A terme  | 3 812         | 5 909         |
| Dettes Rattachées  | 59            | 73            |
| <b>DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE</b>                          | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Bons de caisse   | 0             | 0             |
| Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables | 0             | 0             |
| Dettes Rattachées  | 0             | 0             |
| <b>AUTRES PASSIFS</b>  | <b>4 555</b>  | <b>5 743</b>  |
| Etat, impôts et taxes  | 307           | 609           |
| Dépôts de garantie reçus   | 2 897         | 3 016         |
| Autres créditeurs divers   | 1 351         | 2 118         |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>                                 | <b>932</b>    | <b>869</b>    |
| Produits perçus d'avance   | 176           | 22            |
| Charges à payer  | 755           | 847           |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                        | <b>710</b>    | <b>777</b>    |
| <b>CAPITAUX PROPRES HORS FRBG</b>                                | <b>32 614</b> | <b>31 479</b> |
| Capital souscrit   | 15 000        | 15 000        |
| Primes d'émission  | 9 544         | 9 544         |
| Réserves   | 1 964         | 1 964         |
| <i>Réserve légale</i>  | <i>1 500</i>  | <i>1 500</i>  |
| <i>Réserve ordinaire</i>   | <i>464</i>    | <i>464</i>    |
| Report à nouveau   | 2 996         | 2 216         |
| Report à nouveau composants                                      |               | 0             |
| Résultat de l'exercice   | 3 110         | 2 755         |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>   | <b>42 682</b> | <b>44 850</b> |

## 2. Hors bilan

|                            | 2007   | 2006   |
|----------------------------|--------|--------|
| <b>ENGAGEMENTS DONNES</b>  |        |        |
| Engagements de financement |        |        |
| Engagements de garantie    |        |        |
| Engagements sur titres     |        |        |
| <b>ENGAGEMENTS RECUS</b>   |        |        |
| Engagements de financement | 15 476 | 14 125 |
| Engagements de garantie    |        |        |
| Engagements sur titres     |        |        |

### 3. Compte de résultat

|  | 2007           | 2006           |
|--|----------------|----------------|
| <b>+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>  | <b>791</b>     | <b>531</b>     |
| Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit                          | 142            | 52             |
| Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle  | 6              | 16             |
| Produits sur opérations de crédit bail et assimilés  | 643            | 463            |
| Autres intérêts et produits assimilés  | 0              | 0              |
| <b>- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>  | <b>- 631</b>   | <b>- 616</b>   |
| Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit                          | - 234          | - 247          |
| Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle  | 0              | 0              |
| Charges sur opérations de crédit bail et assimilés   | - 315          | - 282          |
| Autres intérêts et charges assimilées  | - 82           | - 87           |
| <b>+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>  | <b>11 467</b>  | <b>10 524</b>  |
| Loyers   | 11 448         | 10 470         |
| Autres produits  | 19             | 54             |
| <b>- CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>   | <b>- 3 456</b> | <b>- 3 513</b> |
| Dotations aux amortissements   | - 2 278        | - 2 322        |
| Moins value de cession   | 0              | - 13           |
| Autres charges   | - 1 178        | - 1 178        |
| <b>+ REVENUS DE TITRES A REVENU VARIABLE</b>   | <b>37</b>      | <b>23</b>      |
| <b>+ COMMISSIONS ( Produits )</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>- COMMISSIONS ( Charges )</b>   | <b>- 2</b>     | <b>0</b>       |
| <b>+ GAINS SUR OPERATIONS FINANCIERES</b>  |                |                |
| <b>- PERTES SUR OPERATIONS FINANCIERES</b>   |                |                |
| <b>+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>   | <b>2 647</b>   | <b>5 042</b>   |
| Charges refacturées  | 2 571          | 2 243          |
| Autres produits  | 76             | 2 799          |
| <b>- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>  | <b>- 2 394</b> | <b>- 3 317</b> |
| Charges refacturées  | - 2 367        | - 2 087        |
| Autres charges   | - 27           | - 1 230        |
| <b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>  | <b>8 459</b>   | <b>8 675</b>   |
| <b>- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>  | <b>- 3 643</b> | <b>- 3 581</b> |
| Frais de personnel   | - 623          | - 554          |
| Autres frais administratifs  | - 3 020        | - 3 027        |
| <i>Impôts et taxes</i>   | - 212          | - 242          |
| <i>Services extérieurs</i>   | - 2 808        | - 2 785        |
| <b>- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b> | <b>- 33</b>    | <b>- 33</b>    |
| <b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>  | <b>4 783</b>   | <b>5 061</b>   |
| <b>- COUT DU RISQUE</b>  | <b>- 117</b>   | <b>- 85</b>    |
| <b>+/- RESULTAT D'EXPLOITATION</b>   | <b>4 666</b>   | <b>4 976</b>   |
| <b>+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>+/- RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>  | <b>4 666</b>   | <b>4 976</b>   |
| <b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b>   | <b>- 1 556</b> | <b>- 2 221</b> |
| <b>+/- RESULTAT DE L'EXERCICE</b>  | <b>3 110</b>   | <b>2 755</b>   |

#### 4. Variation des capitaux propres

|   | Capital       | Primes<br>d'émission | Réserves<br>totales | Réserves          |                      |  | Résultat de<br>l'exercice | Report à<br>nouveau | Total<br>capitaux<br>propres |
|---|---------------|----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|--|---------------------------|---------------------|------------------------------|
|   |               |                      |                     | Réserve<br>légale | Réserve<br>ordinaire | Réserve de<br>plus values<br>à long<br>terme |                           |                     |                              |
| <b>Situation à la clôture au 31/12/05</b>   | <b>15 000</b> | <b>9 544</b>         | <b>1 964</b>        | <b>1 500</b>      | <b>464</b>           | <b>0</b>                                     | <b>2 737</b>              | <b>1 652</b>        | <b>30 897</b>                |
| - Distributions effectuées au titre de 2005 |               |                      |                     |                   |                      |  | - 2 173                   |                     | - 2 173                      |
| - Résultat 2005 non distribué               |               |                      |                     |                   |                      |  | - 564                     | 564                 | 0                            |
| - Résultat 31 décembre 2006                 |               |                      |                     |                   |                      |  | 2 755                     |                     | 2 755                        |
| <b>Situation à la clôture au 31/12/06</b>   | <b>15 000</b> | <b>9 544</b>         | <b>1 964</b>        | <b>1 500</b>      | <b>464</b>           | <b>0</b>                                     | <b>2 755</b>              | <b>2 216</b>        | <b>31 479</b>                |
| - Distributions effectuées au titre de 2006 |               |                      |                     |                   |                      |  | - 1 975                   |                     | - 1 975                      |
| - Résultat 2006 non distribué               |               |                      |                     |                   |                      |  | - 780                     | 780                 | 0                            |
| - Résultat 31 décembre 2007                 |               |                      |                     |                   |                      |  | 3 110                     |                     | 3 110                        |
| <b>Situation à la clôture au 31/12/07</b>   | <b>15 000</b> | <b>9 544</b>         | <b>1 964</b>        | <b>1 500</b>      | <b>464</b>           | <b>0</b>                                     | <b>3 110</b>              | <b>2 996</b>        | <b>32 614</b>                |

## 5. Notes annexes aux états financiers

SOFIBUS est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, Compartiment C (ISIN : FR0000038804).

Les états financiers de l'exercice 2007, ainsi que les notes y afférant, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 19 mars 2008.

### NOTE I - Principes comptables et méthode d'évaluation

#### I Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels sont présentés selon les dispositions du règlement 2000.03 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux documents de synthèse des entreprises relevant du C.R.B.F.

#### II.1 Loyers exigibles non encore encaissés

Ils sont enregistrés au bilan en créances rattachées dans le poste de Crédit-Bail ou de location simple selon la nature des loyers.

#### II.2 Immobilisations

##### a) Immobilisations corporelles

Les immobilisations de biens en location simple figurent au poste "Biens en location simple", les immeubles affectés à des opérations de Crédit-Bail sont enregistrés en "Opérations de Crédit-Bail".

#### Evaluation des actifs à leur date d'entrée

Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les actifs produits par l'entité sont comptabilisés à leur prix de revient incluant éventuellement une quote-part des frais financiers.

#### Comptabilisation des composants et amortissements

Les actifs détenus font l'objet d'une comptabilisation par composants à l'exception des opérations de Crédit-Bail de SOFIBUS qui ne font pas fait l'objet de décompositions conformément à l'avis 2006-C du 4 octobre 2006.

##### Parc d'Activités des Petits Carreaux

Les constructions, ainsi que la fraction des équipements et aménagements qui leur est affectée font l'objet d'une dépréciation par voie d'amortissement.

La durée d'amortissement est de :

- Pour le gros œuvre et les équipements :
  - 33 ans 1/3 pour la location simple
  - 30 ans pour le crédit bail
- Pour le second œuvre : 9 ans
- Pour les aménagements : 9 ans
- Pour les façades : 20 ans
- Pour la couverture : 15 ans

Pour les immobilisations en Crédit-Bail, une dépréciation supplémentaire - destinée à compenser la moins value qui sera constatée à la fin de l'exercice - est comptabilisée (provision article 64 de la loi de finances 1970).

##### Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

La durée d'amortissement est de 30 ans pour le gros œuvre, de 20 ans pour les façades, de 15 ans pour la couverture et de 9 ans pour le second œuvre.

## **Dépréciation des immobilisations**

A chaque clôture, la société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que les actifs immobilisés ont pu perdre de la valeur en vue d'apprécier le cas échéant la dépréciation qui pourrait en résulter.

### **b) Immobilisations incorporelles**

Les frais d'établissement sont amortis linéairement sur une période de 5 ans pour les frais d'augmentation de capital et de 3 ans pour les autres frais.

### **II.3 Créances douteuses**

La Société applique le règlement CRC 2002-03 du 12 décembre 2002 sur le risque de crédit.

Les créances douteuses ou litigieuses sont ventilées au bilan selon qu'elles se rapportent au Crédit-Bail ou à la location simple. Les provisions correspondantes sont déterminées en fonction du niveau du risque sur la base de la créance hors taxes diminuées, le cas échéant, du dépôt de garantie. La charge de l'exercice au titre des risques de non recouvrement ainsi que les reprises de provisions figurent au compte de résultat en « coût du risque ».

### **II.4 Intérêts et loyers**

Les intérêts financiers et les loyers de location simple et de Crédit-Bail sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis. Les intérêts courus et échus en date d'arrêté sont enregistrés au niveau du bilan dans le poste des opérations auxquelles ils se rattachent. Toutefois, les intérêts payés ou perçus d'avance restent enregistrés en comptes de régularisation.

### **II.5 Provisions pour risques et charges**

Les sommes comptabilisées en provisions constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la Société.

### **II.6 Titres de placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est dotée pour le montant de la différence.

### **II.7 Impôt sur les bénéfices**

L'article 96 de la loi de finances pour 1991 avait modifié le régime fiscal de faveur des SICOMI en prévoyant une imposition progressive de leurs bénéfices. Les principales modifications sont les suivantes :

- les loyers procurés par la location simple sont désormais imposables à 100 % à l'impôt sur les sociétés,
- les opérations de Crédit-Bail conclues à compter du 1er Janvier 1991 sont soumises au régime de droit commun sauf option pour le maintien du régime de faveur. SOFIBUS, ayant exercé cette option, continuera d'être exonéré de l'impôt sur les sociétés et ce, pour les opérations de Crédit-Bail conclues avant le 1er Janvier 1996. Comme sous le régime antérieur, les bénéfices exonérés, totalement ou partiellement, doivent obligatoirement être distribués à hauteur de 85 % de leur montant.

### **II.8 Engagements en matière de retraite**

Les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées en charges lors de leur versement.

Compte tenu du faible montant que représentent les droits calculés au prorata temporis, aucune information valorisée n'est fournie dans cette annexe.

## Note II – Faits caractéristiques de l'exercice

Aucun évènement particulier n'est à signaler.

## Note III - Informations sur le Bilan (en milliers d'euros)

### A. Valeurs immobilisées

|                                      | Valeur Brute 31/12/06 | Cessions       | Acquis.      | Mise au rebut | Mise en service | Valeur Brute 31/12/07 | Amort. Au 31/12/06 | Cessions Reprises | Dotations    | Dotations Art. 64 | Amort. Au 31/12/07 | Valeur Nette 31/12/06 | Valeur Nette 31/12/07 |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Crédit bail</b>                   | <b>3 735</b>          | <b>- 1 261</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>2 474</b>          | <b>2 190</b>       | <b>- 1 051</b>    | <b>155</b>   | <b>160</b>        | <b>1 454</b>       | <b>1 545</b>          | <b>1 020</b>          |
| Opérations de crédit bail            | 3 735                 | - 1 261        | 0            | 0             | 0               | 2 474                 | 2 190              | - 1 051           | 155          | 160               | 1 454              | 1 545                 | 1 020                 |
| Immobilisations en cours             | 0                     | 0              | 0            | 0             | 0               | 0                     | 0                  | 0                 | 0            | 0                 | 0                  | 0                     | 0                     |
| <b>Location simple</b>               | <b>72 726</b>         |                | <b>455</b>   | <b>- 161</b>  | <b>0</b>        | <b>73 020</b>         | <b>44 076</b>      | <b>- 161</b>      | <b>2 278</b> | <b>0</b>          | <b>46 193</b>      | <b>28 650</b>         | <b>26 827</b>         |
| Biens en location simple             | 72 469                |                | 114          | - 161         | 0               | 72 422                | 44 076             | - 161             | 2 278        | 0                 | 46 193             | 28 393                | 26 229                |
| Immobilisations en cours             | 257                   |                | 341          |               | 0               | 598                   | 0                  |                   |              |                   |                    | 257                   | 598                   |
| <b>Immobilisations incorporelles</b> | <b>304</b>            | <b>0</b>       | <b>36</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>340</b>            | <b>207</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>     | <b>0</b>          | <b>207</b>         | <b>97</b>             | <b>133</b>            |
| <b>Immobilisations corporelles</b>   | <b>8 203</b>          | <b>- 71</b>    | <b>1 664</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>9 796</b>          | <b>94</b>          | <b>- 64</b>       | <b>33</b>    | <b>0</b>          | <b>62</b>          | <b>8 109</b>          | <b>9 734</b>          |
| Terrains                             | 8 010                 | 0              | 1 600        | 0             | 0               | 9 610                 | 0                  | 0                 | 0            | 0                 | 0                  | 8 010                 | 9 610                 |
| Immobilisations en cours             | 3                     | 0              | 0            | 0             | - 3             | 0                     | 0                  | 0                 | 0            | 0                 | 0                  | 3                     | 0                     |
| Immobilisations d'exploitation       | 190                   | - 71           | 64           | 0             | 3               | 186                   | 94                 | - 64              | 33           | 0                 | 62                 | 96                    | 124                   |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>84 968</b>         | <b>- 1 332</b> | <b>2 155</b> | <b>- 161</b>  | <b>0</b>        | <b>85 630</b>         | <b>46 567</b>      | <b>- 1 276</b>    | <b>2 466</b> | <b>160</b>        | <b>47 916</b>      | <b>38 401</b>         | <b>37 714</b>         |

### B. Créances douteuses

| Créances douteuses                    | Brut TTC   | HT         | Dépôt garantie | Provisions |
|---------------------------------------|------------|------------|----------------|------------|
| - Créances douteuses au 31/12/06      | 273        | 226        | - 25           | 215        |
| - Augmentation 2007                   | 209        | 175        | - 24           | 118        |
| - Diminution (reprise)                | - 40       | - 33       |                |            |
| <b>Créances douteuses au 31/12/07</b> | <b>442</b> | <b>368</b> | <b>- 49</b>    | <b>333</b> |

Les créances douteuses (TTC) peuvent être classées en fonction du risque en créances douteuses compromises pour 442 K€ (correspondant à des créances de plus d'un an); l'ensemble des créances douteuses net des dépôts de garantie est provisionné à 100% pour un montant total de 333 K€.

### C. Durée résiduelle des créances et des dettes

|                                | Total        | - 3 mois | + 3 mois<br>à 1 an | + 1 an à<br>5 ans | Plus 5<br>ans |
|--------------------------------|--------------|----------|--------------------|-------------------|---------------|
| <b>Créances</b>                |              |          |                    |                   |               |
| - sur établissements de crédit | <b>3 255</b> | 3 255    |                    |                   |               |
| - sur la clientèle             | <b>848</b>   | 386      |                    |                   | 462           |
| <b>Dettes</b>                  |              |          |                    |                   |               |
| - sur établissements de crédit | <b>3 871</b> | 180      | 1 525              | 2 016             | 150           |
| - représentées par un titre    |              |          |                    |                   |               |
| - sur la clientèle             |              |          |                    |                   |               |

### D. Les comptes de régularisation

|   | 2007       | 2006       |
|---|------------|------------|
| <b>Comptes de régularisation ACTIF</b>          | <b>478</b> | <b>427</b> |
| - Comptes d'encaissement                        | 0          | 0          |
| - Charges constatées d'avance                   | 417        | 399        |
| - Produits à recevoir                           | 61         | 28         |
| - Autres comptes de régularisation ACTIF        |            | 0          |
| <b>Comptes de régularisation PASSIF</b>         | <b>932</b> | <b>869</b> |
| - Travaux restant à régler / bâtiments terminés | 8          | 75         |
| - Produits constatés d'avance                   | 176        | 22         |
| - Charges à payer                               | 738        | 762        |
| - Autres comptes de régularisation PASSIF       | 10         | 10         |

### E. Informations sur les entreprises liées

|   | 2007 | 2006 |
|---|------|------|
| <b>ACTIF</b>                              |      |      |
| Créances sur les établissements de crédit | 0    | 0    |
| Comptes de régularisation ACTIF           | 5    | 4    |
| <b>PASSIF</b>                             |      |      |
| Dettes sur les établissements de crédit   | 0    | 0    |
| Autres PASSIFS                            | 46   | 33   |

## F. Provisions pour risques et charges

|                           | A fin 2007 | A fin 2006 |
|---------------------------|------------|------------|
| - Provisions pour charges | 701        | 777        |
| <b>TOTAL</b>              | <b>701</b> | <b>777</b> |

La société a été contrôlée par l'administration fiscale au cours de second semestre 2006 au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. La société contestant l'ensemble des points, une provision couvrant la totalité des risques encourus a été comptabilisée en 2006 pour 502 K€.

## G. Montant des intérêts courus et échus à recevoir ou à payer

|  | 2007      | 2006      |
|--|-----------|-----------|
| <b>A recevoir</b>                              | <b>29</b> | <b>36</b> |
| - Créances sur les établissements de crédit    | 29        | 36        |
| - Crédit-Bail et locations avec option d'achat | 0         | 0         |
| - Compte de régularisation actif               | 0         | 0         |
| <b>A payer</b>                                 | <b>59</b> | <b>73</b> |
| - Dettes envers les établissements de crédit   | 59        | 73        |
| - Dettes représentées par un titre             | 0         | 0         |
| - Compte de régularisation passif              | 0         | 0         |

## Note IV - Informations sur le Compte de Résultat (en milliers d'euros)

### A. Charges générales d'exploitation

Elles comprennent les frais de personnel, les frais administratifs, les frais d'entretien et les autres charges générales.

### B. Charges refacturées

Le poste "Autres charges d'exploitation bancaire" (2 394 K€) comprend des charges refacturées aux locataires (pour 2 367 K€) dont la contrepartie est classée dans les autres produits d'exploitation bancaire (2 571 K€).

### C. Ventilation des frais de personnel

|                         | 2007       | 2006       |
|-------------------------|------------|------------|
| Salaires et traitements | 453        | 404        |
| Charges sociales        | 123        | 111        |
| Charges de retraite     | 47         | 39         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>623</b> | <b>554</b> |



#### D. Informations sur les entreprises liées

|                                 | 2007 | 2006 |
|---------------------------------|------|------|
| <b>CHARGES</b>                  |      |      |
| Refacturation charges personnel | 58   | 51   |
| Diverses refacturations         | 0    | 4    |
| <b>PRODUITS</b>                 |      |      |
| Refacturation frais de siège    | 5    | 4    |

#### E. Coût du risque

|   | 2007         | 2006        |
|---|--------------|-------------|
| - Dotations aux provisions s/créances douteuses | - 118        | - 86        |
| - Créances irrécouvrables                       | 0            | - 301       |
| - Reprises de provisions s/ créances douteuses  | 1            | 302         |
| - Reprises de provisions pour litiges           | 0            |             |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>- 117</b> | <b>- 85</b> |

#### F. Résultat

Conformément à la législation fiscale des SICOMI, le résultat net a été réparti extra-comptablement de la manière suivante :

- Secteur exonéré 186 K€
- Secteur taxable à 100 % 2 924 K€

SOFIBUS doit distribuer au moins 85 % du résultat du secteur exonéré.

#### G. Impôt sur les bénéfices

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 556 K€, soit un taux moyen de 33,34 % contre 36,14 % en 2006.

#### NOTE V - Informations sur le Hors Bilan

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée : le montant total autorisé pour l'année 2007 est de 19 277 K€ contre 20 030 K€ en 2006. Par ailleurs, la société n'utilise pas d'instrument financier.

A la fin du premier semestre 2007, un contrat de crédit bail sous conditions suspensives a été signé au profit d'une grande enseigne de distribution portant sur un terrain de 20 000 m<sup>2</sup> et une surface de vente d'environ 1 000 m<sup>2</sup>, pour un engagement de 2 500 K€.

## NOTE VI - Autres Informations

### Identité de la société consolidante

SOFIBUS est consolidée par intégration globale par la Société FINANCIERE HOTTINGUER.

### Informations en matière de crédit-bail : Immeuble de la rue Taitbout

Cet immeuble a fait l'objet en fin d'année 1998 d'une vente en cession-bail à la société NATEXIS BAIL. Ce contrat de crédit-bail, d'une durée de 12 années, prévoit des redevances annuelles fixées à 1 177 715,09 €, aucune indexation n'est prévue.

A la levée d'option d'achat, SOFIBUS devra procéder au seul règlement de la somme de 4 574 K€, correspondant à la valeur résiduelle du contrat.

### Engagements de crédit-bail au 31 décembre 2007

| 43/45 rue<br>Taitbout  | Redevances payées |          | Redevances restant à payer |                        |         |                  | Prix<br>résiduel<br>d'achat |
|------------------------|-------------------|----------|----------------------------|------------------------|---------|------------------|-----------------------------|
|                        | 2007              | Cumulées | Jusqu'à 1<br>an            | Plus d'1 an<br>à 5 ans | + 5 ans | Total à<br>payer |                             |
| En milliers<br>d'euros | 1 178             | 10 894   | 1 178                      | 2 061                  | 0       | 3 239            | 4 574                       |

### Effectifs

L'effectif de la société est de 2 personnes.

### Rémunération des mandataires sociaux

Les émoluments et salaires, les jetons de présence, les intéressements et primes, les avantages en nature, les compléments de retraite, les contrats d'assurance-vie des mandataires sociaux sont les suivants :

|                                      | Salaires (fixe) | Jetons de présence |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Monsieur Henri HOTTINGUER            | 200 000 €       | 21 000 €           |
| Monsieur Frédéric HOTTINGUER         |                 | 30 500 €           |
| Monsieur Rodolphe HOTTINGUER         |                 | 5 500 €            |
| Madame Véronique RAYNAR              |                 | 10 500 €           |
| Monsieur Christian de LONGEVIALLE    |                 | 10 500 €           |
| MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE     |                 | 10 500 €           |
| Madame Caroline HOTTINGUER DU VIVIER |                 | 4 583 €            |
| AXA assurances IARD                  |                 | 5 500 €            |
| BANQUE BNP PARIBAS                   |                 | 2 750 €            |

### Evénements postérieurs à la clôture

A la suite du rachat par la société de 5.000 titres SOFIBUS le 8 février 2008 au prix de 500.000 €, le Conseil d'Administration en sa séance du 19 mars 2008 a procédé à l'annulation desdits titres, conformément à la réglementation en vigueur et aux résolutions de l'Assemblée Générale du 27 avril 2007.

En conséquence, le capital a été réduit et porté de la somme de 15.000.000 € à la somme de 14.905.063,29 € divisé en 785.000 actions lors du Conseil d'Administration du 19 mars 2008.

## **NOTE VII - Information Sectorielle**

Les revenus de SOFIBUS sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 96,0 % des loyers totaux.

## **NOTE VIII – Expertises immobilières**

Des expertises immobilières ont été réalisées durant le deuxième semestre 2004 par deux cabinets indépendants (FONCIER EXPERTISE et ATIS REAL EXPERTIM) sur la totalité du patrimoine. La valeur du patrimoine, sur ces bases, ressort dans une fourchette comprise entre 111 232 921 € et 113 691 333 € hors frais et droits de mutation.

Les terrains de la ZAC "Bonneuil SUD" ont été estimés entre 11 117 647 € et 11 576 721 €, l'ensemble des biens sur le Parc des Petits Carreaux entre 99 589 000 € et 102 507 686 €.

## **20.2. Rapports du Commissaire aux Comptes**

### **20.2.1. Rapport Général du Commissaire aux Comptes sur les comptes au 31 décembre 2007**

Comptes Annuels - Exercice clos le 31 décembre 2007

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 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Sofibus, 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 oeuvre 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 APPRECIATIONS**

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 :

- Comme indiqué dans la note I.II.2 de l'annexe, la société apprécie à la clôture s'il existe un indice de perte de valeur des actifs immobilisés. Nos travaux ont notamment consisté à vérifier la correcte application des modalités décrites dans l'annexe. 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. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

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 consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, du changement, de la cessation de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2008

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

## 20.2.2. Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2007

Exercice clos le 31 décembre 2007

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements réglementés dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de tels conventions et engagements.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2008

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

### 20.3. Paiement des dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes pour les exercices précédents ont été les suivantes :

#### RAPPEL DES DIVIDENDES VERSES POSTERIEUREMENT AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2005

| EXERCICE | DIVIDENDE NET VERSE                       |
|----------|---|
| 2004     | 2,50 €(assorti d'un abattement de 1,10 €) |
| 2005     | 2,75 €(assorti d'un abattement de 1,03 €) |
| 2006     | 2,50 €(assorti d'un abattement de 0,97 €) |

### 20.4. Procédures judiciaires ou arbitrage

Il n'existe actuellement aucun fait exceptionnel ou litige susceptible d'affecter substantiellement les résultats, l'activité, le patrimoine ou la situation financière de la Société.

### 20.5. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale

A notre connaissance, aucun changement significatif n'est intervenu concernant la situation financière ou commerciale de la société depuis la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2007 qui ne soit pas décrit dans le présent document de base.

### 20.6. Situation financière au 1<sup>er</sup> trimestre 2008

#### Le Chiffre d'affaires

| En K€ / Hors Taxes        |                 | 2008  | 2007  | Variation |
|---------------------------|-----------------|-------|-------|-----------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre | Location simple | 2 902 | 2 845 | + 2.0%    |
|                           | Crédit Bail     | 103   | 136   | - 24.2%   |
|                           | Total           | 3 005 | 2 981 | + 0.8%    |

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 est en progression de 0,8 % par rapport à l'exercice précédent.

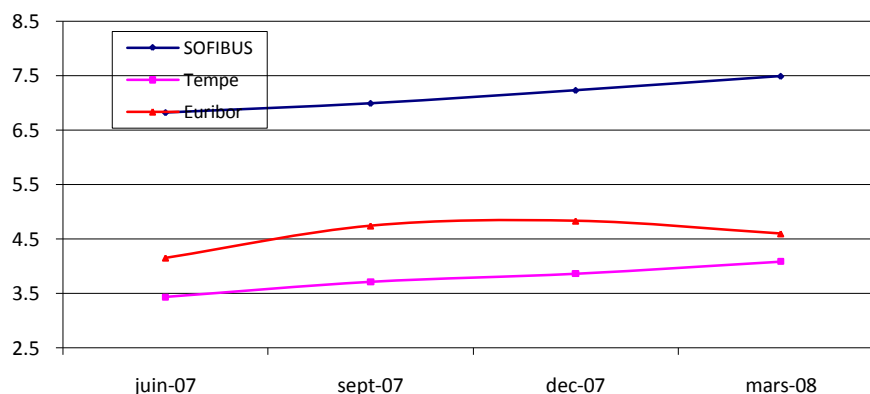
A fin mars le taux d'occupation physique s'élevait à 88,41% contre 89,68% un an plus tôt et 89,99% au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

#### Le refinancement

A fin mars, l'encours de refinancement s'établit à 3 190 K€ contre 3 801 K€ à fin décembre 2007, le taux de refinancement (commissions incluses) est de 7,49% contre 7,23% à fin décembre 2007.

|                                      | Juin 07 | Sept. 07 | Déc. 07 | Mars 08 |
|--------------------------------------|---------|----------|---------|---------|
| <b>Encours de refinancement (K€)</b> | 3 801   | 3 801    | 3 801   | 3 190   |
| <b>Taux de refinancement</b>         | 6,82    | 6,99     | 7,23    | 7,49    |
| <b>Tempe</b>                         | 3,43    | 3,71     | 3,86    | 4,08    |
| <b>Euribor 3 mois</b>                | 4,15    | 4,74     | 4,83    | 4,60    |

Evolution du taux de refinancement (commissions incluses)



### La ZAC « Bonneuil-Sud »

Les travaux de réalisation des voiries sont en cours de finalisation afin de viabiliser l'ensemble de la ZAC.

## 20.7. Situation financière au 1<sup>er</sup> semestre 2008

### I. LES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES (en Milliers d'Euros)

#### LE BILAN

| ACTIF                                      | 30/06/08      |               |               | 31/12/07      |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | Brut          | Amort.        | Net           |               |
| Caisse, banques centrales, CCP             | 2             |               | 2             | 3             |
| Créances sur établissements de crédit      | 1 897         | 0             | 1 897         | 3 255         |
| Actions et autres titres à revenu variable | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Parts dans les entreprises liées           | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Crédit bail                                | 2 493         | 1 602         | 891           | 1 023         |
| Location simple                            | 74 520        | 47 619        | 26 901        | 27 350        |
| Immobilisations incorporelles              | 340           | 216           | 124           | 133           |
| Immobilisations corporelles                | 10 450        | 87            | 10 363        | 9 733         |
| Actions propres                            | 453           | 0             | 453           | 0             |
| Autres Actifs                              | 584           | 0             | 584           | 707           |
| Comptes de régularisation                  | 470           | 0             | 470           | 478           |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                    | <b>91 209</b> | <b>49 524</b> | <b>41 685</b> | <b>42 682</b> |

| PASSIF                                     | 30/06/08      | 31/12/07      |
|--|---------------|---------------|
| Dettes envers les établissements de crédit | 3 221         | 3 871         |
| Autres Passifs                             | 4 854         | 4 555         |
| Comptes de régularisation                  | 1 549         | 932           |
| Provisions pour risques et charges         | 472           | 710           |
| Capitaux Propres                           | 31 589        | 32 614        |
| <i>Capital souscrit</i>                    | <i>14 905</i> | <i>15 000</i> |
| <i>Prime d'émission</i>                    | <i>9 139</i>  | <i>9 544</i>  |
| <i>Réserves</i>                            | <i>1 964</i>  | <i>1 964</i>  |
| <i>Report à nouveau</i>                    | <i>3 948</i>  | <i>2 996</i>  |
| <i>Résultat de l'exercice</i>              | <i>1 633</i>  | <i>3 110</i>  |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                     | <b>41 685</b> | <b>42 682</b> |

## LE HORS BILAN

|                            | 30/06/08 | 31/12/07 |
|----------------------------|----------|----------|
| <b>ENGAGEMENTS DONNES</b>  |          |          |
| Engagements de financement |          |          |
| Engagements de garantie    |          |          |
| Engagements sur titres     |          |          |
| <b>ENGAGEMENTS RECUS</b>   |          |          |
| Engagements de financement | 15 976   | 15 476   |
| Engagements de garantie    |          |          |
| Engagements sur titres     |          |          |

## LE COMPTE DE RESULTAT

|   | 30/06/08     | 30/06/07     | 31/12/07     |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Intérêts et produits assimilés  | 88           | 82           | 148          |
| Intérêts et charges assimilés   | - 149        | - 162        | - 316        |
| Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées  | 206          | 238          | 643          |
| Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées   | - 148        | - 153        | - 315        |
| Produits sur opérations de location simple  | 5 845        | 5 634        | 11 467       |
| Charges sur opérations de location simple   | - 1 723      | - 1 732      | - 3 456      |
| Revenus des titres à revenu variable  | 0            | 0            | 37           |
| Commissions (produits)  | 0            | 0            | 0            |
| Commissions (charges)   | - 1          | 0            | - 2          |
| Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation                                 | 0            | 0            | 0            |
| Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés                      | 0            | 0            | 0            |
| Autres produits d'exploitation bancaire   | 1 541        | 1 348        | 2 647        |
| Autres charges d'exploitation bancaire  | - 1 347      | - 1 202      | - 2 394      |
| <b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>   | <b>4 314</b> | <b>4 053</b> | <b>8 459</b> |
| Charges générales d'exploitation  | - 1 876      | - 1 968      | - 3 643      |
| Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles | - 33         | - 16         | - 33         |
| <b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>   | <b>2 405</b> | <b>2 069</b> | <b>4 783</b> |
| Coût du risque  | + 49         | - 73         | - 117        |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>  | <b>2 454</b> | <b>1 996</b> | <b>4 666</b> |
| Gains ou pertes sur actifs immobilisés  | 0            | 0            | 0            |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>   | <b>2 454</b> | <b>1 996</b> | <b>4 666</b> |
| Impôts sur les bénéfices  | - 821        | - 686        | - 1 556      |
| <b>RESULTAT NET</b>   | <b>1 633</b> | <b>1 310</b> | <b>3 110</b> |
| Résultat par action   | 2,08 €       | 1,66 €       | 3,94 €       |



## ANALYSE DES CAPITAUX PROPRES

Le capital social, d'un montant de 14 905 063,29 €, est constitué de 785 000 actions.

|  | Capital       | Primes<br>émission | Réserves<br>totales | Réserves<br>légales | Réserve<br>ordinaire | Réserve<br>de plus<br>value à<br>long<br>terme | Résultat<br>de<br>l'exercice | Report à<br>nouveau | Total<br>capitaux<br>propres |
|--|---------------|--------------------|---------------------|---------------------|----------------------|--|------------------------------|---------------------|------------------------------|
| <b>Situation 31/12/2006</b>  | <b>15 000</b> | <b>9 544</b>       | <b>1 964</b>        | <b>1 500</b>        | <b>464</b>           | <b>0</b>                                       | <b>2 755</b>                 | <b>2 216</b>        | <b>31 479</b>                |
| Distributions effectuées au<br>titre de 2006                       |               |                    |                     |                     |                      |  | - 1 975                      |                     | - 1 975                      |
| Résultat 2006 non distribué  |               |                    |                     |                     |                      |  | - 780                        | 780                 | 0                            |
| Résultat 31/12/2007  |               |                    |                     |                     |                      |  | 3 110                        |                     | 3 110                        |
| <b>Situation 31/12/2007</b>  | <b>15 000</b> | <b>9 544</b>       | <b>1 964</b>        | <b>1 500</b>        | <b>464</b>           | <b>0</b>                                       | <b>3 110</b>                 | <b>2 996</b>        | <b>32 614</b>                |
| Distributions effectuées au<br>titre de 2007                       |               |                    |                     |                     |                      |  | - 2 158                      |                     | - 2 158                      |
| Résultat 2007 non distribué  |               |                    |                     |                     |                      |  | - 952                        | 952                 | 0                            |
| Réduction de capital par<br>annulation des actions<br>autodétenues | - 95          | - 405              |                     |                     |                      |  |                              |                     | -500                         |
| Résultat 30/06/2008  |               |                    |                     |                     |                      |  | 1 633                        |                     | 1 633                        |
| <b>Situation 30/06/2008</b>  | <b>14 905</b> | <b>9 139</b>       | <b>1 964</b>        | <b>1 500</b>        | <b>464</b>           | <b>0</b>                                       | <b>1 633</b>                 | <b>3 948</b>        | <b>31 589</b>                |

Identité de la société consolidante

SOFIBUS est consolidée par intégration globale par la Financière HOTTINGUER

## LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

| En K€   | 30/06/2008     | 31/12/2007     |
|---|----------------|----------------|
| <b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>                                  |                |                |
| Résultat net  | 1 633          | 3 110          |
| Dotations aux amortissements et provisions                        | 1 315          | 2 626          |
| Reprises des amortissements et provisions                         | - 238          | - 67           |
| Plus ou moins value de cession                                    | 0              | - 110          |
| Autres  |                | 0              |
| <b>Capacité d'autofinancement</b>                                 | <b>2 710</b>   | <b>5 559</b>   |
| Variation des créances d'exploitation                             | - 372          | - 471          |
| Variation des dettes d'exploitation                               | + 1 045        | - 1 279        |
| Charges et produits constatés d'avance                            | - 63           | 136            |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>                  | <b>+ 610</b>   | <b>- 1 614</b> |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>               | <b>3 320</b>   | <b>3 945</b>   |
| <b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>                                |                |                |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles                       | 0              | - 36           |
| Acquisition d'immobilisations corporelles                         | - 918          | - 2 119        |
| Encaissement sur cession immos. Corporelles                       | 0              | 0              |
| Acquisition d'immobilisations financières                         | - 953          | + 325          |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b> | <b>- 1 871</b> | <b>- 1 830</b> |
| Dividendes versés aux actionnaires                                | - 2 159        | - 1 975        |
| Variation des autres fonds propres                                | 0              | 0              |
| Remboursement d'emprunts  | - 640          | - 2 118        |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>   | <b>- 2 799</b> | <b>- 4 093</b> |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>                                    | <b>- 1 350</b> | <b>- 1 978</b> |
| <b>Trésorerie à l'ouverture</b>                                   | <b>3 248</b>   | <b>5 226</b>   |
| <b>Trésorerie à la clôture</b>                                    | <b>1 898</b>   | <b>3 248</b>   |

## II. LES NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS

### Note 1 - Principes et règles d'établissements des comptes

#### I. Présentation des comptes semestriels

Les comptes semestriels résumés sont présentés selon les dispositions du règlement 2000.03 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux documents de synthèse des entreprises relevant du C.R.B.F.

##### II.1 Loyers exigibles non encore encaissés

Ils sont enregistrés au bilan en créances rattachées dans le poste de Crédit-Bail ou de location simple selon la nature des loyers.

##### II.2 Immobilisations

###### a) Immobilisations corporelles

Les immobilisations de biens en location simple figurent au poste "Biens en location simple", les immeubles affectés à des opérations de Crédit-Bail sont enregistrés en "Opérations de Crédit-Bail".

###### Evaluation des actifs à leur date d'entrée

Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les actifs produits par l'entité sont comptabilisés à leur prix de revient incluant éventuellement une quote-part des frais financiers.

###### Comptabilisation des composants et amortissements

Les actifs détenus font l'objet d'une comptabilisation par composants à l'exception des opérations de Crédit-Bail de SOFIBUS qui ne font pas fait l'objet de décompositions conformément à l'avis 2006-C du 4 octobre 2006.

###### Parc d'Activités des Petits Carreaux

Les constructions, ainsi que la fraction des équipements et aménagements qui leur est affectée font l'objet d'une dépréciation par voie d'amortissement.

La durée d'amortissement est de :

- Pour le gros œuvre et les équipements :
  - 33 ans 1/3 pour la location simple
  - 30 ans pour le crédit bail
- Pour le second œuvre : 9 ans
- Pour les aménagements : 9 ans
- Pour les façades : 20 ans
- Pour la couverture : 15 ans

Pour les immobilisations en Crédit-Bail, une dépréciation supplémentaire - destinée à compenser la moins value qui sera constatée à la fin de l'exercice - est comptabilisée (provision article 64 de la loi de finances 1970).

###### Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

La durée d'amortissement est de 30 ans pour le gros œuvre, de 20 ans pour les façades, de 15 ans pour la couverture et de 9 ans pour le second œuvre.

###### Dépréciation des immobilisations

A chaque clôture et à chaque situation trimestrielle, la société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que les actifs immobilisés ont pu perdre de la valeur en vue d'apprécier le cas échéant la dépréciation qui pourrait en résulter.

###### b) Immobilisations incorporelles

Les frais d'établissement sont amortis linéairement sur une période de 5 ans pour les frais d'augmentation de capital et de 3 ans pour les autres frais.

##### II.3 Créances douteuses

La Société applique le règlement CRC 2002-03 du 12 décembre 2002 sur le risque de crédit.

Les créances douteuses ou litigieuses sont ventilées au bilan selon qu'elles se rapportent au Crédit-Bail ou à la location simple. Les provisions correspondantes sont déterminées en fonction du niveau du risque sur la base de la créance hors taxes diminuées, le cas échéant, du dépôt de garantie. La charge de l'exercice au titre des risques de non recouvrement ainsi que les reprises de provisions figurent au compte de résultat en « coût du risque ».

##### II.4 Intérêts et loyers

Les intérêts financiers et les loyers de location simple et de Crédit-Bail sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis. Les intérêts courus et échus en date d'arrêté sont enregistrés au niveau du bilan dans le poste des opérations auxquelles ils se rattachent. Toutefois, les intérêts payés ou perçus d'avance restent enregistrés en comptes de régularisation.

##### II.5 Provisions pour risques et charges

Les sommes comptabilisées en provisions constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la Société.

##### II.6 Actions propres

Les actions propres, rachetées par la Société dans le cadre des programmes de rachat d'action en vue de leur annulation, sont comptabilisées pour leur prix d'acquisition au bilan en "Valeurs Immobilisées".

##### II.7 Impôt sur les bénéfices

L'article 96 de la loi de finances pour 1991 avait modifié le régime fiscal de faveur des SICOMI en prévoyant une imposition progressive de leurs bénéfices. Les principales modifications sont les suivantes :

- les loyers procurés par la location simple sont désormais imposables à 100 % à l'impôt sur les sociétés,
- les opérations de Crédit-Bail conclues à compter du 1er Janvier 1991 sont soumises au régime de droit commun sauf option pour le maintien du régime de faveur. SOFIBUS, ayant exercé cette option, continuera d'être exonéré de l'impôt sur les sociétés et ce, pour les opérations de Crédit-Bail conclues avant le 1er Janvier 1996. Comme sous le régime antérieur, les bénéfices exonérés, totalement ou partiellement, doivent obligatoirement être distribués à hauteur de 85 % de leur montant.

##### II.8 Engagements en matière de retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées en charges lors de leur versement.

Compte tenu du faible montant que représentent les droits calculés au prorata temporis, aucune information valorisée n'est fournie dans cette annexe.



## NOTE 2 - Faits caractéristiques du premier semestre

Dans le cadre du programme de rachat d'actions décidé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2007, SOFIBUS a procédé, le 8 février 2008, au rachat de 5 000 titres au prix de 500 000 € (prix unitaire 100,00 €). Le Conseil d'Administration du 19 Mars 2008 a approuvé rétroactivement cet achat et, en vertu des pouvoirs que lui a consentis cette même Assemblée Générale, procédé à l'annulation de ces titres et à une réduction de capital équivalente.

Ainsi le capital social de la Société a été porté à 14 905 063.29 € divisé en 785 000 titres.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte et du Conseil d'Administration du 14 Mai 2008, SOFIBUS a acquis, le 29 mai 2008, 5 000 titres au prix global de 452 500 € (prix unitaire 90,50 €), ces titres figurent au bilan en "valeurs immobilisées".

## NOTE 3 - Informations sur les états financiers

### 3.1 Informations sur le bilan

#### Analyse de la variation des immobilisations

|                            | Valeur brute au 31.12.07 | Cession  | Acquis.    | Mise au rebut de l'exercice | Mise en service sur exercice | Valeur brute au 30.06.08 | Amort. au 31.12.07 | Cessions / Reprises | Dotations    | Amort. art 64 | Amort. au 30.06.08 | Valeur nette 31.12.07 | Valeur nette 30.06.08 |
|----------------------------|--------------------------|----------|------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|--------------|---------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Crédit bail</b>         | <b>2 474</b>             | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>2 474</b>             | <b>1 454</b>       | <b>0</b>            | <b>76</b>    | <b>71</b>     | <b>1 601</b>       | <b>1 020</b>          | <b>873</b>            |
| Opérations de crédit bail  | 2 474                    | 0        | 0          | 0                           | 0                            | 2 474                    | 1 454              | 0                   | 76           | 71            | 1 601              | 1 020                 | 873                   |
| Immobilisations en cours   | 0                        |          |            |                             |                              | 0                        | 0                  |                     |              |               | 0                  | 0                     | 0                     |
| <b>Location simple</b>     | <b>73 020</b>            | <b>0</b> | <b>265</b> | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>73 285</b>            | <b>46 193</b>      | <b>0</b>            | <b>1 134</b> | <b>0</b>      | <b>47 327</b>      | <b>26 827</b>         | <b>25 957</b>         |
| Biens en location simple   | 72 422                   |          | 265        | 0                           | 598                          | 73 285                   | 46 193             | 0                   | 1 134        | 0             | 47 327             | 26 229                | 25 957                |
| Immobilisations en cours   | 598                      |          |            |                             | -598                         | 0                        | 0                  |                     |              |               | 0                  | 598                   | 0                     |
| <b>Immo. incorporelles</b> | <b>340</b>               | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>340</b>               | <b>207</b>         | <b>0</b>            | <b>9</b>     | <b>0</b>      | <b>216</b>         | <b>133</b>            | <b>124</b>            |
| <b>Immo. corporelles</b>   | <b>9 796</b>             | <b>0</b> | <b>654</b> | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>10 450</b>            | <b>62</b>          | <b>0</b>            | <b>25</b>    | <b>0</b>      | <b>87</b>          | <b>9 734</b>          | <b>10 363</b>         |
| Terrains non affectés      | 9 610                    | 0        | 635        | 0                           | 0                            | 10 245                   | 0                  | 0                   | 7            | 0             | 7                  | 9 610                 | 10 238                |
| Immobilisations en cours   | 0                        |          |            |                             |                              | 0                        | 0                  | 0                   | 0            | 0             | 0                  | 0                     | 0                     |
| Immo. d'exploitation       | 186                      |          | 19         | 0                           | 0                            | 205                      | 62                 | 0                   | 18           | 0             | 80                 | 124                   | 125                   |
| <b>TOTAL</b>               | <b>85 630</b>            |          | <b>919</b> | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>86 549</b>            | <b>47 916</b>      | <b>0</b>            | <b>1 244</b> | <b>71</b>     | <b>49 229</b>      | <b>37 714</b>         | <b>37 317</b>         |

Les acquisitions sur le semestre correspondent :

- location simple : finalisation des rénovations des façades sur 4 bâtiments (265 K€),
- terrains non affectés : fin des travaux de voirie sur la ZAC Bonneuil Sud (635 K€).



### Créances douteuses

Le poste "Location simple" du bilan comprend des créances douteuses sur les clients de location simple pour un montant brut de 442 K€ identique au 31 décembre 2007.

| Créances douteuses                    | Brut TTC   | HT         | Dépôt garantie | Provisions |
|---------------------------------------|------------|------------|----------------|------------|
| - Solde au 31/12/07                   | 442        | 368        | - 49           | 333        |
| - Augmentation 2008                   | 88         | 74         | - 32           | 41         |
| - Diminution 2008                     | - 88       | - 83       |                | - 83       |
| <b>Créances douteuses au 30/06/08</b> | <b>442</b> | <b>359</b> | <b>- 81</b>    | <b>291</b> |

Les créances douteuses net des dépôts de garantie sont provisionnées à 100% pour un montant de 291 K€. L'ensemble des créances douteuses, pour un montant net de 151 K€ TTC, peut être classé en créances douteuses compromises (correspondant à des créances de plus d'un an).

### Actions propres

|  | Nombre       | Valeur nominale    | Prix d'achat        | Date d'achat | Cours moyen Juin    |
|--|--------------|--------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| Actions propres détenues en vue de leur annulation | 5 000        | 18.9873 €          | 90.50 €             | 29/05/2008   | 95.936 €            |
| <b>Montant Total</b>                               | <b>5 000</b> | <b>94 936.50 €</b> | <b>452 500.00 €</b> |              | <b>479 680.00 €</b> |

### Provisions pour risques et charges

|                         | 30/06/2008 | 31/12/2007 |
|-------------------------|------------|------------|
| Provisions pour charges | 472        | 710        |
| <b>TOTAL</b>            | <b>472</b> | <b>710</b> |

#### **Contrôle fiscal**

La société a été contrôlée par l'administration fiscale au cours de second semestre 2006 au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. La société contestant l'ensemble des points, une provision couvrant la totalité des risques a été comptabilisé en 2006 pour 503 K€, une reprise de 31 K€ a été enregistrée au cours du semestre suite à l'abandon par l'administration d'une partie de ce redressement.

#### **Désamiantage**

Suite à la réalisation des travaux de désamiantage sur le seul immeuble concerné, une reprise de provision de 208 K€ a été comptabilisée.

A fin juin, le poste "Provisions pour charges" est constitué uniquement de la provision liée au contrôle fiscal.



### Informations sur les entreprises liées

|   | 30/06/2008 | 31/12/2007 |
|---|------------|------------|
| <b>ACTIF</b>                              |            |            |
| Créances sur les établissements de crédit | 0          | 0          |
| Comptes de régularisation ACTIF           | 3          | 5          |
| <b>PASSIF</b>                             |            |            |
| Dettes sur les établissements de crédit   | 0          | 0          |
| Autres PASSIFS                            | 32         | 46         |

### **3.2 Informations sur le résultat**

#### Informations sectorielles du 1<sup>er</sup> semestre 2008

|                             | 30/06/2008   | 30/06/2007   |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Activité de location simple | 4 122        | 3 902        |
| Activité de crédit bail     | 59           | 85           |
| Opérations interbancaires   | - 61         | - 80         |
| Autres opérations bancaires | + 194        | + 146        |
| <b>PRODUIT NET BANCAIRE</b> | <b>4 314</b> | <b>4 053</b> |

#### Charges refacturées

Le poste « autres charges d'exploitation bancaire » (1 347 K€) comprend des charges refacturées aux locataires dont la contrepartie est classée dans les « autres produits d'exploitation bancaire » (1 541 K€). Le solde (+ 194 K€) figure ci-dessus en "autres opérations bancaires".

#### Charges générales d'exploitation

Les charges générales d'exploitation (1 876 K€) comprennent les frais de personnel, les frais administratifs, les frais d'entretien et les autres charges générales.

#### Impôt sur les bénéfices

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 821 K€, après une reprise de provisions de 31 K€ suite à l'abandon par l'administration fiscale d'une partie du redressement. Le taux moyen s'établit à 34,70 % contre 34,38 % à fin juin 2007, ceci s'explique par le fait que les bénéfices issus des contrats de Crédit-Bail signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1996 ne sont pas soumis à l'impôt sur les bénéfices. L'activité de location simple ainsi les contrats de crédit bail signés après le 1<sup>er</sup> janvier 1996 sont soumis au taux de droit commun.

### **3.3 Informations sur le hors bilan**

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée soit : 15 976 K€.



#### **NOTE 4 - Autres informations**

Des expertises immobilières ont été réalisées durant le deuxième semestre 2004 par deux cabinets indépendants (FONCIER EXPERTISE et ATIS REAL EXPERTIM) sur la totalité du patrimoine. La valeur du patrimoine, sur ces bases, ressort dans une fourchette comprise entre 111 232 921 € et 113 691 333 € hors frais et droits de mutation.

Les terrains de la ZAC "Bonneuil SUD" ont été estimés entre 11 117 647 € et 11 576 721 €, l'ensemble des biens sur le Parc des Petits Carreaux entre 99 589 000 € et 102 507 686 €.

### **III. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2008**

#### **Période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 30 juin 2008**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application des articles L. 232-7 du Code de commerce et L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société Sofibus, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2008, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

#### **I- Conclusion sur les comptes**

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels résumés avec les règles et principes comptables français.

#### **II- Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 septembre 2008  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON



## 20.8. Honoraires des commissaires aux comptes sur les 3 derniers exercices

Le contrôle des comptes est exercé par :

Commissaire aux comptes titulaire :

Deloitte et Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Sylvie Bourguignon

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Commissaire aux comptes suppléant :

BEAS  
7-9 Villa Haussay  
92524 Neuilly sur Seine cedex

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

| Exercices 2006 et 2007   | DELOITTE et Associés |          |       |       |
|--|----------------------|----------|-------|-------|
|  | Montants HT          |          | %     |       |
|  | N                    | N-1      | N     | N-1   |
| <b>Audit</b>   |                      |          |       |       |
| - commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels                    | 58 795 €             | 55 510 € | 100 % | 100 % |
| - autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes | Néant                | Néant    | -     | -     |
| <b>Sous Total</b>  | 58 795 €             | 55 510 € | 100 % | 100 % |
| <b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>         |                      |          |       |       |
| - juridique, fiscal, social  | Néant                | Néant    | -     | -     |
| - autres   | Néant                | Néant    | -     | -     |
| <b>Sous-Total</b>  | Néant                | Néant    | -     | -     |
| <b>Total</b>   | 58 795 €             | 55 510 € | 100 % | 100 % |





## CHAPITRE XXI – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 21.1. Capital social

#### 21.1.1. Compartiment de cotation, montant du capital souscrit avec détail par catégorie d'actions

Les actions de la société sont cotées dans le compartiment C de l'Eurolist d'Euronext Paris.

Le capital a été augmenté la dernière fois en 2004, pour passer de 12 500 000.00 € à 15 000 000.00 € par incorporation d'une partie du poste "Primes d'émission" et est composé de 790 000 actions entièrement souscrites et libérées, il n'existe pas de titres dilutifs.

#### 21.1.2. Nombre et caractéristiques des actions non représentatives du capital

Néant

#### 21.1.3. Actions détenues par la Société.

La Société ne détient aucune de ses propres actions au 31 décembre 2007.

#### 21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription

L'assemblée Générale Mixte du 14 mai 2008 a délégué au Conseil d'Administration sa compétence pour émettre des bons de souscription d'actions à titre gratuit, en cas d'offre publique, ainsi que cela résulte de la dixième résolution :

#### DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes,

- Délègue au Conseil d'Administration sa compétence, conformément aux dispositions des articles L. 233-32 (II) et L.233-33 du Code de Commerce, à l'effet de :
  - émettre un nombre maximum de bons de souscription d'actions de la société égal à celui des actions composant le capital social lors de l'émission des bons soit actuellement 785.000. Ces bons seront attribués gratuitement à l'ensemble des actionnaires ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique, le montant maximum de l'augmentation de capital pouvant résulter de l'exercice de ces bons serait de 14.905.063,29 €.
  - fixer les conditions d'exercice de ces bons, qui devront être relatifs aux termes de l'offre ou de toute offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons.

Dans les limites définies ci-dessus, le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, notamment à l'effet de :

- Arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons ;
- Déterminer le nombre de bons à émettre ;
- Fixer s'il y a lieu les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
  - fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
  - arrêter les conditions de la ou des augmentation(s) de capital nécessaire(s) pour permettre aux titulaires de bons d'exercer les droits qui sont attachés auxdits bons,
  - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions souscrites par l'exercice des droits attachés aux bons porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation



de la ou des émission(s) réalisée(s) pour permettre aux titulaires des bons d'exercer les droits qui y sont attachés,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux bons pendant un délai maximal de trois mois,
- Fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée le cas échéant la préservation des droits des titulaires des bons, et ce, conformément aux dispositions légales, réglementaires ou contractuelles ;
- D'une manière générale, passer toute convention notamment pour assurer la bonne fin de la ou des opération(s) envisagée(s), prendre toute mesure et effectuer toute formalité utile à l'émission ou à l'attribution des bons émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Ces bons de souscription d'actions deviennent caducs de plein droit dès que l'offre et toute offre concurrente éventuelle échouent, deviennent caduques ou sont retirées.

Il est précisé que les bons qui seraient devenus caducs par effet de la loi ne seront pas pris en compte pour le calcul du nombre maximum des bons pouvant être émis indiqué ci-dessus.

L'autorisation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée par l'Assemblée Générale du 27 avril 2007 en sa dixième résolution pour la période non écoulée.

Cette résolution a été adoptée.

#### **21.1.5. Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital souscrit mais non libéré**

Néant

#### **21.1.6. Options ou accords portant sur le capital de la Société**

En suite du communiqué qu'elle avait publié le 17 avril 2007, la société a été informée de ce que les actionnaires familiaux contrôlant, directement ou indirectement, la société FINANCIERE HOTTINGUER ont réalisé la première phase de la restructuration de leurs participations familiales, directes ou indirectes, dans ces sociétés.

La société FREBLO NV est devenue actionnaire de la société à hauteur de 7,9035% du capital et de 4,7428% en droits de vote. La société FINANCIERE HOTTINGUER reste détenir une participation de 46,2044% dans le capital de la société et 55,0585% en droits de vote, et ce jusqu'à la nouvelle restructuration de l'actionariat de la FINANCIERE HOTTINGUER qui demeure toutefois toujours soumise à l'autorisation des autorités administratives compétentes, singulièrement du Comité des établissements de crédits et des entreprises d'investissement.

La société ne manquera pas d'effectuer une nouvelle information du marché dès que la nouvelle phase de la restructuration aura pu être autorisée.



### 21.1.7. Historique du capital de la Société depuis son introduction en Bourse

| Exercices | Nombre de titres rémunérés | Capital      |
|-----------|----------------------------|--------------|
| 1983      | 450 000                    | 45 000 000 F |
| 1984      | 500 000                    | 50 000 000 F |
| 1985      | 550 000                    | 55 000 000 F |
| 1986      | 550 000                    | 55 000 000 F |
| 1987      | 550 000                    | 55 000 000 F |
| 1988      | 550 000                    | 55 000 000 F |
| 1989      | 550 000                    | 79 000 000 F |
| 1990      | 790 000                    | 79 000 000 F |
| 1991      | 790 000                    | 79 000 000 F |
| 1992      | 790 000                    | 79 000 000 F |
| 1993      | 790 000                    | 79 000 000 F |
| 1994      | 790 000                    | 79 000 000 F |
| 1995      | 790 000                    | 79 000 000 F |
| 1996      | 790 000                    | 79 000 000 F |
| 1997      | 790 000                    | 79 000 000 F |
| 1998      | 790 000                    | 79 000 000 F |
| 1999      | 790 000                    | 79 000 000 F |
| 2000      | 790 000                    | 79 000 000 F |
| 2001      | 790 000                    | 12 500 000 € |
| 2002      | 790 000                    | 12 500 000 € |
| 2003      | 790 000                    | 12 500 000 € |
| 2004      | 790 000                    | 15 000 000 € |
| 2005      | 790 000                    | 15 000 000 € |
| 2006      | 790 000                    | 15 000 000 € |
| 2007      | 785 000                    | 15 000 000 € |

Répartition du capital sur les 3 derniers exercices

| Actionnaires           | 2007           |               | 2005-2006      |               |
|------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                        | Nbre Actions   | % en capital  | Nbre Actions   | % en capital  |
| FINANCIERE HOTTINGUER  | 427 453        | 54,11         | 427 435        | 54,11         |
| MUTUELLES DU MANS IARD | 76 004         | 9,62          | 76 018         | 9,62          |
| MUTUELLES DU MANS VIE  | 72 213         | 9,14          | 72 213         | 9,14          |
| PUBLIC                 | 214 330        | 27,13         | 214 334        | 27,13         |
| <b>Total</b>           | <b>790 000</b> | <b>100,00</b> | <b>790 000</b> | <b>100,00</b> |

Il n'y a pas eu de franchissement de seuil sur les 3 derniers exercices, ni de mouvements significatifs.

## 21.2. Acte constitutif et statuts

### 21.2.1. Objet social (article II des statuts)

La société a pour objet :

1. L'achat, la location, et la vente d'immeubles à usage professionnel, industriel ou commercial.

A cet effet, elle pourra notamment :

- réaliser toute acquisition foncière ou immobilière quelconque en vue de l'édification – après démolition s'il y a lieu de construction existante – d'immeubles à usage professionnel ;

- acquérir par tout moyen de droit, tous immeubles ou fraction d'immeuble de même nature construits ou en cours d'édification.

2. Le financement par voie de crédit-bail ou de prêt à moyen ou long terme de tout bien et droits immobiliers à usage professionnel, industriel ou commercial.

3. Les opérations connexes à ces activités telles que :

- le conseil et l'assistance en matière immobilière ou financière.

Pour réaliser son objet, la société pourra agir soit directement soit par prise de participation dans les sociétés dans lesquelles elle est autorisée à prendre ou détenir des participations.



### 21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes de l'administration, de direction et de surveillance de la Société.

- Conseil d'Administration – composition (article X des statuts)

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et dix-huit membres au plus sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

- Durée des fonctions, limites d'âge

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Chaque administrateur doit être propriétaire de 5 actions.

Le maintien en fonction d'un administrateur ou du représentant permanent d'une personne morale administrateur est subordonné à la condition qu'il n'ait pas dépassé l'âge de 80 ans. Il peut toutefois être fait exception à cette règle pour le tiers au plus, du nombre des administrateurs (personnes physiques ou représentants de personnes morales en fonction). S'il est fait usage de cette faculté, le mandat conféré par l'Assemblée à un administrateur ayant dépassé cette limite d'âge ne peut l'être pour une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Si le représentant permanent d'une personne morale administrateur ne peut être maintenu en fonction, celle-ci devra, dans un délai d'un mois, pourvoir à son remplacement. A défaut, elle sera réputée démissionnaire d'office.

- Vacances, cooptation, ratifications

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, l'âge de l'administrateur coopté ou de son représentant permanent, s'il s'agit d'une personne morale, devra être tel qu'à la fin du mandat d'administrateur, ce dernier n'ait pas dépassé 80 ans.

Si le quota du tiers susvisé venait à être dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un administrateur âgé de plus de 80 ans, le plus âgé des représentants permanents de personnes morales administrateurs, âgés de plus de 80 ans, est réputé démissionnaire d'office et à défaut, l'administrateur le plus âgé.

- Présidence du conseil

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil peut le révoquer à tout moment.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de 80 ans. Lorsque le Président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil peut également désigner annuellement un ou plusieurs vice-présidents.

En cas d'absence du Président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président le plus âgé. A défaut, le Conseil désigne, parmi ses membres, le président de séance.



- Délibération du Conseil

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a eu lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil tant en leur nom personnel que comme mandataire.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil d'Administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président,
- fixation de la rémunération et révocation du Directeur Général,
- nomination, révocation, fixation de la rémunération du Directeur Général Délégué,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées dans des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du Président de séance et d'au moins un des administrateurs. En cas d'empêchement du Président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

- Pouvoirs du conseil

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil peut conférer à tous les mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Le Conseil peut conférer à un ou plusieurs de ces membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.



Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis à leur examen. Ces comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leur activité sous la responsabilité de celui-ci.

Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, 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.

- Direction générale

La direction générale 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 Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

En l'espèce, le Président du Conseil d'Administration assure également la direction générale de la société.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de 80 ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée dans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses 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 dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas l'objet social à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration peut limiter les pouvoirs du Directeur Général mais ces limitations sont inopposables aux tiers.

- Le Directeur Général Délégué

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'Administration peut choisir les directeurs généraux délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de 5.



La limite d'âge est fixée à 65 ans. Toutefois, le Conseil d'Administration aura la faculté de maintenir le directeur général délégué en fonction au-delà de 65 ans et jusqu'à 80 ans, cette prolongation devant alors faire l'objet d'un renouvellement d'année en année.

Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

### **21.2.3. Droits, privilèges, restrictions attachées à chaque catégorie d'actions existantes**

- Amortissement, réduction du capital

Aucune disposition statutaire n'est relative à l'amortissement, ni à la réduction du capital.

- Libération des actions, sanctions (article IX des statuts)

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèce est exigible dans les conditions arrêtées par le Conseil d'Administration si l'Assemblée Générale lui a délégué les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation de capital. Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires 15 jours au moins avant la date fixée pour chaque versement par un avis inséré dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit, et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt de 6 % l'an, jour pour jour à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Les actions d'apport ou celles provenant de l'incorporation au capital de bénéfices, réserves ou primes d'émission sont intégralement libérées dès leur émission.

- Formes des actions, titres identifiables au porteur (article VII des statuts)

1) Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales pouvant imposer, dans certains cas, la forme nominative.

2) Les actions ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération. En cas de libération partielle, le premier versement est constaté par un récépissé nominatif qui peut, si le Conseil d'Administration le décide, être inscrit dans un compte ouvert au nom du titulaire. Tous les versements ultérieurs, sauf le dernier, sont mentionnés sur ce compte, le dernier versement est fait contre l'inscription définitive en compte nominatif ou au porteur.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi. Une attestation d'inscription en compte sera délivrée par la société à tout actionnaire qui en fera la demande.

- Transmission des actions (article VII – 3 et suivants des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou règlementaires contraires.

La propriété des actions nominatives résulte de leur inscription dans un compte ouvert au nom de leur titulaire tenu à cet effet au siège de la société et, le cas échéant, par un mandataire dûment habilité.



La cession des actions s'opère à l'égard des tiers et de la société par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire et transcrit sur un registre paraphé et coté dit « registre des mouvements ». La société est tenue de procéder à cette transcription le jour même de la réception de l'ordre de mouvement.

Si les actions ne sont pas entièrement libérées, l'ordre de mouvement doit être signé en outre par le cessionnaire.

La transmission d'actions nominatives à titre gratuit ou en suite de décès s'opère également par un ordre de mouvement transcrit sur le registre des mouvements sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Les frais de transfert des actions sont à la charge des cessionnaires, les frais de conversion du nominatif au porteur ou inversement, à la charge des actionnaires.

Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.

La transmission des actions au porteur se fait par virement de compte à compte et sur instructions du titulaire ou de son représentant.

Les actions de numéraire et les actions d'apport ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la société au Registre du Commerce ou l'inscription à ce registre de la mention modificative si elles proviennent d'une augmentation de capital.

- Indivisibilités des actions

Aucune disposition statutaire n'est relative à ce point.

- Droits et obligations attachées aux actions (article VIII des statuts)

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle au nombre des actions émises et notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait au cours de la société ou lors de la liquidation.

En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toutes prises en charge par la société d'imposition auquel les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, ayants droit, créanciers ou autres représentant d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration : ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

- Actions de préférences

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Emission de valeurs mobilières

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.





#### 21.2.4. Actions nécessaires pour modifier le droit des actionnaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

#### 21.2.5. Assemblées Générales

- Assemblées des actionnaires (article XVII des statuts)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

- Organe de convocation

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Avis de réunion

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Ordre du jour

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Admission aux Assemblées Générales - Représentation des actionnaires

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire, aux Assemblées ou voter par correspondance sur chacune des résolutions de ses Assemblées, et ce, sur justification de son identité, de la propriété de ses titres sous la forme d'une inscription nominative ou du dépôt de ses titres au porteur sous la forme et dans le délai mentionné dans l'avis de convocation ; le délai au cours duquel ces formalités doivent être accomplies expire 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

- Tenue des Assemblées Générales

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation. Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président pris au sein du Conseil.

- Vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action du capital ou de jouissance donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- 1) à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins, au nom du même actionnaire, de nationalité française ou ressortissant d'un Etat membre de la Communauté Economique Européenne,
- 2) aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Ce droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai de 2 ans ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis, tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté, de biens entre époux ou de donations entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

- Effets des délibérations



Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

- Objet et tenue des Assemblées Générales Ordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Quorum, majorité des Assemblées Générales Ordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Objet et tenue des Assemblées Générales Extraordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Quorum, majorité des Assemblées Générales Extraordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Assemblées spéciales

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Droit de communication des actionnaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

#### **21.2.6. Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou d'empêcher un changement de contrôle**

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

#### **21.2.7. Dispositions fixant le seuil en dessus duquel toute participation doit être divulguée**

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

#### **21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital**

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.



## CHAPITRE XXII – 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 document de base.

## CHAPITRE XXIII – INFORMATIONS PROVENANTS DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Néant

## CHAPITRE XXIV – DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'ensemble des documents sociaux de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires est consultable au siège social de la Société.

Peuvent notamment être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- les informations financières historiques de la Société pour chacun des 3 exercices précédant la publication du document de base.

La Société entend communiquer ses résultats financiers conformément aux exigences des lois et réglementations en vigueur.

Ainsi, elle met en ligne sur son site WEB (<http://www.sofibus.fr>) l'intégralité de ses communiqués financiers en français, ainsi que ses comptes annuels.

### Liste des documents mis en ligne et date de parution

|          |   |
|----------|---|
| 17/09/08 | Information financière semestrielle (30 juin 2008)  |
| 01/09/08 | Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Août 2008)                   |
| 01/08/08 | Tableau de déclaration mensuelle des opérations sur titres autodétenus (Juillet 2008)                       |
| 01/08/08 | Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Juillet 2008)                |
| 30/06/08 | Tableau de déclaration mensuelle des opérations sur titres autodétenus (Juin 2008)                          |
| 30/06/08 | Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Juin 2008)                   |
| 11/06/08 | Déclaration des transactions sur actions propres  |
| 23/05/08 | Comptes 2007- Rapport annuel  |
| 20/05/08 | Descriptif du programme de rachat d'actions (AGM du 14/05/08)   |
| 14/05/08 | Information financière : 1 <sup>er</sup> trimestre 2008   |
| 07/05/08 | Tableau de déclaration mensuelle des opérations sur titres autodétenus (Avril/Mai 2008)                     |
| 08/04/08 | Tableau de déclaration mensuelle des opérations sur titres autodétenus (Mars 2008)                          |
| 07/04/08 | Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Mars 2008)                   |
| 28/03/08 | Communiqué au titre de l'information permanente : réorganisation de l'actionnariat de Financière Hottinguer |
| 28/03/08 | Annulation des titres autodétenus   |
| 14/02/08 | Déclaration des transactions sur actions propres  |
| 15/11/07 | Information financière : 3 <sup>ème</sup> trimestre 2007  |
| 30/10/07 | Honoraires du commissaire aux comptes (2006)  |
| 09/10/07 | Publication du document de référence 2006 (2005/2004)   |
| 30/08/07 | Information financière : 1 <sup>er</sup> semestre 2007  |
| 04/06/07 | Descriptif du programme de rachat d'actions (AGM du 27/04/07)   |
| 11/05/07 | Information financière : 1 <sup>er</sup> trimestre 2007   |
| 17/04/07 | Communiqué au titre de l'information permanente : réorganisation de l'actionnariat de Financière Hottinguer |

## CHAPITRE XXV – INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Néant