

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT

BARON HOTTINGUER
Directeur Général Délégué de la FINANCIERE HOTTINGUER

AUTRES ADMINISTRATEURS

M. FRÉDÉRIC HOTTINGUER
M. PAUL HOTTINGUER
M. PHILIPPE HOTTINGUER
M. RODOLPHE HOTTINGUER
M. CHRISTIAN DE LONGEVILLE
MME LAURE DE POURTALES
MME VÉRONIQUE RAYNAR
BANQUE BNP PARIBAS
Représentée par M. PHILIPPE THEL
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE
Représentées par M. FRANÇOIS SALVADOR

DIRECTION

PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL
BARON HOTTINGUER

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
M. FRÉDÉRIC HOTTINGUER

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
M. JEAN-MARC COSTES

COMMISSAIRE AUX COMPTES

TITULAIRE

DELOITTE & ASSOCIÉS nommé pour 6 ans le 11 Mai 2005

SUPPLÉANT

BEAS nommé pour 6 ans le 11 Mai 2005

**RAPPORT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
DE SOFIBUS
DU 28 AVRIL 2010**

EXERCICE 2009

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

- 1 - ÉVOLUTION DU PATRIMOINE, DES LOYERS ET DU REFINANCEMENT
- 2 - COMPTES ANNUELS
- 3 - PERSPECTIVES POUR 2010
- 4 - RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES
- 5 - INFORMATIONS SUR LA DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES A L'ÉGARD DES FOURNISSEURS
- 6 - PARTICIPATIONS DES SALARIÉS AU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2009
- 7 - RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX
- 8 - MANDATAIRES SOCIAUX
- 9 - CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L 225.38 DU CODE DE COMMERCE
- 10 - ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ
- 11 - COMITÉ STRATÉGIQUE ET D'INITIATIVES
- 12 - FACTEURS DE RISQUE
- 13 - ÉLÉMENTS D'INFORMATION SOCIALE
- 14 - ÉLÉMENTS D'INFORMATION SUR LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX
- 15 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE
- 16 - FILIALES ET PRISES DE PARTICIPATIONS
- 17 - OPÉRATIONS EFFECTUÉES PAR LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES TITRES
- 18 - OPÉRATIONS EFFECTUÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LEURS TITRES
- 19 - AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE PROCÉDER AU RACHAT D'ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ
- 20 - MODIFICATION DE LA DÉNOMINATION SOCIALE CONSÉCUTIVEMENT A LA DEMANDE DE RETRAIT D'AGRÉMENT DU STATUT D'ÉTABLISSEMENT FINANCIER
- 21 - MODIFICATION DE LA LIMITE D'ÂGE STATUTAIRE DES ADMINISTRATEURS, DIRECTEUR GÉNÉRAL ET PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
- 22 - AUGMENTATION DE CAPITAL À RÉSERVER AUX SALARIÉS
- 23 - AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE PROCÉDER AU RACHAT D'ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ
- 24 - DÉLÉGATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'ÉMETTRE DES BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS A ATTRIBUER GRATUITEMENT AUX ACTIONNAIRES EN PÉRIODE D'OFFRE PUBLIQUE PORTANT SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ
- 25 - ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

LES COMPTES

COMPTES DE L'EXERCICE 2009

NOTES ANNEXES AUX COMPTES

RÉSOLUTIONS

ÉTAT DU PATRIMOINE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SOFIBUS

SOCIÉTÉ FINANCIÈRE POUR LE FINANCEMENT DE BUREAUX ET D'USINES

S.A. AU CAPITAL DE 14 905 063,29 €
43, RUE TAITBOUT – 75009 PARIS
692 044 381 RCS PARIS

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, pour vous rendre compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice 2009 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Madame Laure Silvestre-Siaz, représentant le Cabinet Deloitte & Associés, Commissaire aux comptes, vous donnera par ailleurs lecture de ses rapports.

Par ailleurs, nous sommes à votre disposition pour vous donner toute précision et tout renseignement complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Tous les documents sociaux, comptes, rapports ou autres documents et renseignements s'y rapportant vous ont été communiqués ou mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Le rapport du Président Directeur Général sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne sera tenu à votre disposition au siège social de la Société et pourra vous être envoyé sur simple demande.

Nous vous proposons d'analyser l'évolution en 2009 du patrimoine, des loyers, du refinancement et enfin d'examiner les comptes annuels.

Le Conseil d'Administration

RAPPORT DE GESTION

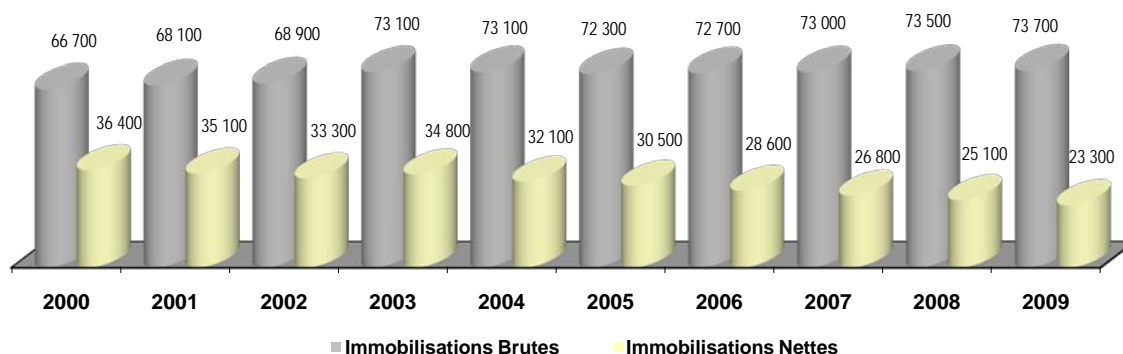
1. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE, DES LOYERS ET DU REFINANCEMENT

LE PATRIMOINE

Les trois graphiques ci-après illustrent l'évolution sur dix ans des valeurs brutes (sans amortissements) et des valeurs nettes des immeubles en Location Simple et en Crédit-Bail ainsi que la répartition en pourcentage de l'ensemble des immobilisations.

A. LE PATRIMOINE LOCATIF

IMMOBILISATIONS DE LOCATION SIMPLE (en Milliers d'Euros)



La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de :

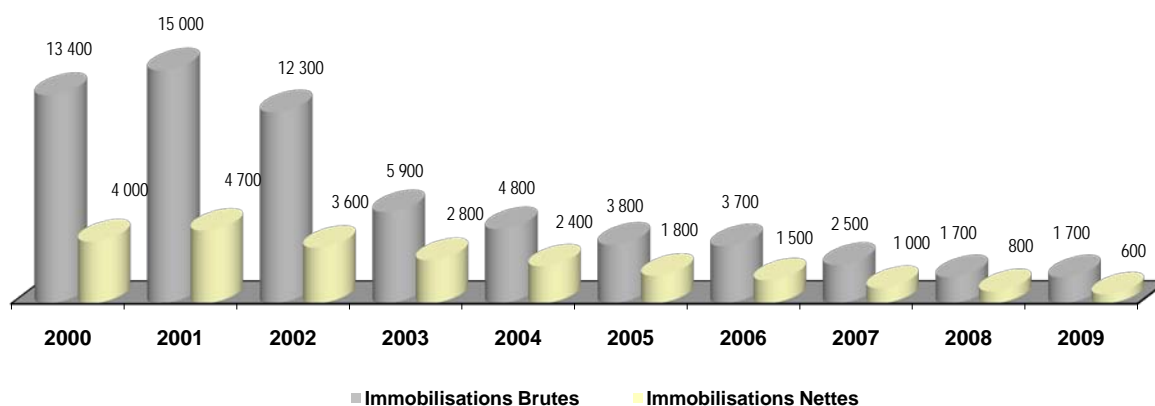
- 73 700 K€ en valeurs brutes (soit 85,5 % de l'ensemble des immobilisations).
- 23 300 K€ en valeurs nettes (soit 68,1 % de l'ensemble).

Sa répartition est la suivante :

Région Ile de France	Parc d'Activités des Petits Carreaux	Immeubles d'activités (127 411 m ²) 99,9 % en valeurs brutes
Province	Mâcon	10 % d'un immeuble commercial de 2 954 m ² HO 0,1 % en valeurs brutes

B. LES OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL

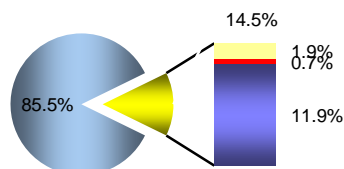
IMMOBILISATIONS DE CRÉDIT-BAIL (en Milliers d'Euros)



Les immobilisations de Crédit-Bail représentent en valeurs brutes 1 700 K€ et 1,9 % de l'ensemble du patrimoine ; en valeurs nettes, elles s'élèvent à 600 K€ et représentent 1,8 % de l'ensemble.

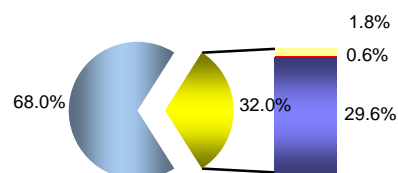
C. RÉPARTITION DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE

RÉPARTITION DES IMMOBILISATIONS BRUTES



■ Location Simple ■ Crédit Bail ■ Exploitation ■ Terrains Non affectés

RÉPARTITION DES IMMOBILISATIONS NETTES

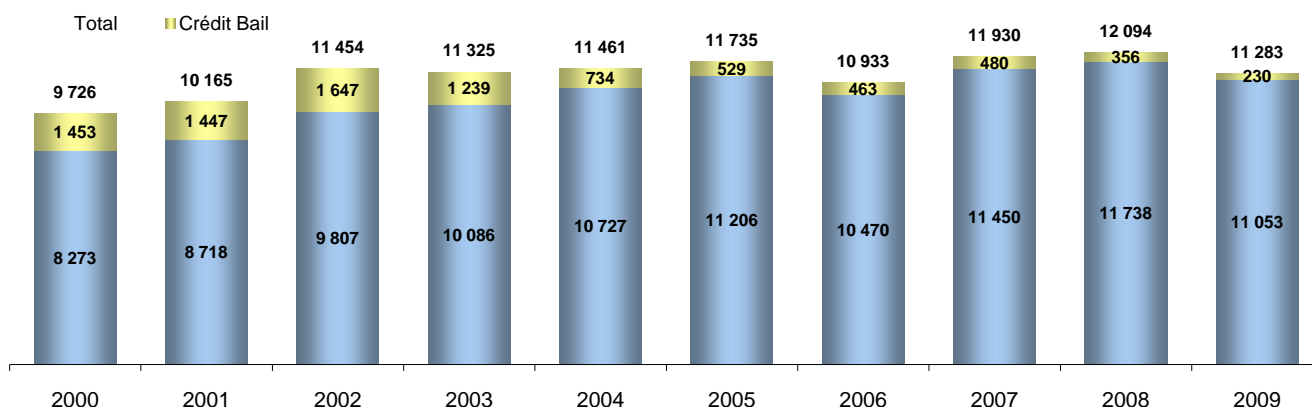


■ Location Simple ■ Crédit Bail ■ Exploitation ■ Terrains Non affectés

Le total des immobilisations s'élève à 86 163 K€ en valeurs brutes et à 34 314 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

LES LOYERS

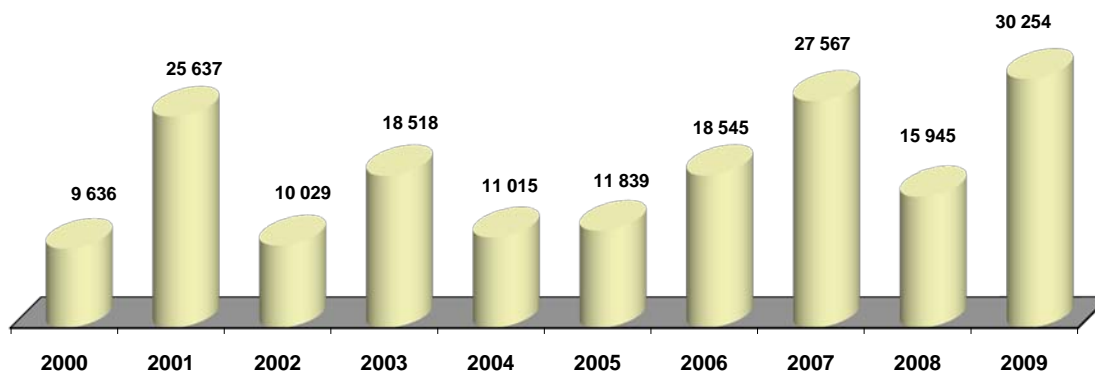
ÉVOLUTION DES LOYERS HORS TAXES (en Milliers d'Euros)



A. LA LOCATION SIMPLE SUR LE PARC D'ACTIVITÉS DES PETITS CARREAUX

Le graphique et le tableau ci-après retracent l'évolution de la commercialisation en tenant compte de l'accroissement du patrimoine.

ÉVOLUTION DE LA COMMERCIALISATION en m²



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Locaux libres en début de période	11 127 m ²	14 646 m ²	5 996 m ²	4 970 m ²	5 560 m ²	11 244 m ²	16 518 m ²	16 894 m ²	12 690 m ²	15 269 m ²
Bâtiments livrés pour la période				6 828 m ²		454 m ²				
Locaux libérés	13 155 m ²	16 987 m ²	9 003 m ²	12 280 m ²	16 699 m ²	16 659 m ²	18 921 m ²	23 053 m ²	18 524 m ²	41 615 m ²
Stock à commercialiser	24 282 m ²	31 633 m ²	14 999 m ²	24 078 m ²	22 259 m ²	28 357 m ²	35 439 m ²	39 947 m ²	31 214 m ²	56 884 m ²
Location pour la période	9 636 m ²	25 637 m ²	10 029 m ²	18 518 m ²	11 015 m ²	11 839 m ²	18 545 m ²	27 257 m ²	15 945 m ²	30 254 m ²
Stock disponible fin de période	14 646 m ²	5 996 m ²	4 970 m ²	5 560 m ²	11 244 m ²	16 518 m ²	16 894 m ²	12 690 m ²	15 269 m ²	26 630 m ²

Les loyers facturés s'élèvent à 10 002 K€ en diminution de 5,7% par rapport à l'exercice précédent.

Dans un contexte particulièrement difficile pour les TPE-PME-PMI, SOFIBUS a dû faire face d'une part, à une nouvelle demande locative très réduite et d'autre part, à la recherche chez les locataires en place, de réduction des coûts et donc de renégociation de loyer.

Afin de limiter les coûts liés à des libérations potentielles, SOFIBUS a choisi de favoriser, chaque fois que cela était possible, un rajustement de montant de loyer en contrepartie d'une pérennisation du contrat de bail.

B. LA ZAC "BONNEUIL SUD"

SOFIBUS est propriétaire de plus de 90 % des terrains encore disponibles sur la ZAC dite "Bonneuil Sud".

L'acte de crédit bail définitif liant SOFIBUS à une grande enseigne de bricolage portant sur un terrain de 20 000 m² et une construction d'environ 1 000 m² maximum a été régularisé. Les constructions seront livrées au plus tard le 15 décembre 2010. Les premières redevances à percevoir par SOFIBUS devraient intervenir à compter de cette date.

C. L'IMMEUBLE DE BUREAUX À PARIS 9E : 43/45 RUE TAITBOUT

Au 31 décembre, l'immeuble était loué en totalité et a généré des loyers totaux de 1 039 K€ en diminution de 7,5 % par rapport à l'exercice 2008.

En effet, 34 % des surfaces ont été libérées au cours du second semestre et ont été recommercialisées dans des délais et des conditions satisfaisants.

D. LE CRÉDIT-BAIL SUR LE PARC D'ACTIVITÉS DES PETITS CARREAUX

Les redevances perçues sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux régressent de 35,4 % et s'établissent à 230 K€.

Il ne subsiste plus qu'un seul contrat de crédit bail sur le Parc des Petits Carreaux.

E. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES LOYERS ET INDEMNITÉS D'OCCUPATION (hors indemnités de résiliation)

En milliers d'Euros	2008	2009	Évolution en %
Location Simple sur le Parc	10 604	10 128	- 4,5 %
Location Simple (Taitbout et Divers)	1 134	1 050	- 7,4 %
Sous total Location Simple	11 738	11 178	- 4,8 %
Crédit-Bail sur le Parc	356	230	- 35,4 %
Sous total Crédit Bail	356	230	- 35,4 %
TOTAL	12 094	11 408	- 5,7 %

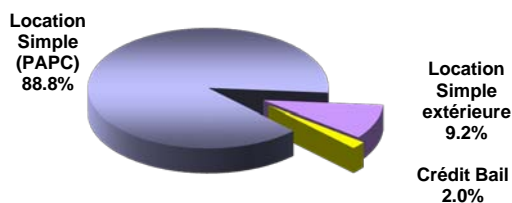
L'activité de location simple est en diminution moyenne de 4,8 %, celle de crédit-bail en baisse de 35,4 %.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 81,9 %, contre 87,6 % l'exercice précédent.

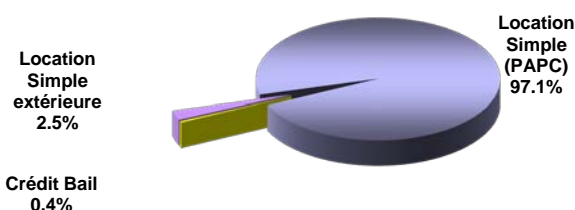
Le taux d'occupation physique moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 79,7 % à comparer à 88,3 % sur l'année 2008.

Ainsi, et tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en diminution de 5,7 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DES LOYERS EN 2009



RÉPARTITION DES SURFACES PAR SECTEUR



(PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux)

F. ÉVOLUTION DES CRÉANCES DOUTEUSES

La défaillance des entreprises étant en augmentation, le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice ressort à 213 K€ et trouve sa justification dans la défaillance de plusieurs dossiers. Les provisions pour créances douteuses sont reprises au compte de résultat dans le poste "coût du risque" (- 217 K€), qui comprend en outre les reprises de provisions pour créances douteuses pour 12 K€.

En Milliers d'euros	2005	2006	2007	2008	2009
Dotations aux Provisions créances douteuses	64	86	118	80	213
Total loyers facturés	11 735	10 933	11 930	12 094	11 408
% créances douteuses/loyers facturés	0,5 %	0,8 %	1,0 %	0,7 %	1,9 %

Toutes les créances douteuses ont été provisionnées par prudence à 100 % du montant hors taxes net des dépôts de garantie. Aucune créance douteuse n'a été constatée sur les opérations de Crédit-Bail.

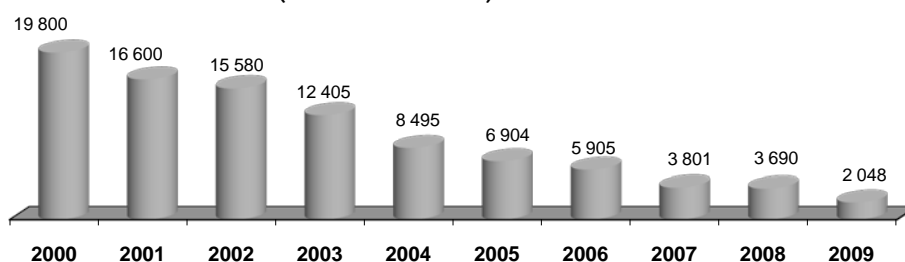
LE REFINANCEMENT

ÉVOLUTION DE L'ENCOURS ET DES TAUX ET POLITIQUE DE REFINANCEMENT

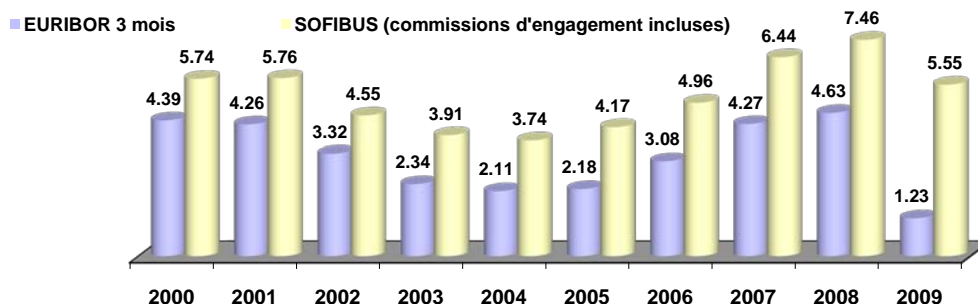
L'encours de refinancement est en diminution et représente 2 048 K€ au 31 décembre 2009. Les frais financiers sont également en diminution, évoluant de 300 K€ en 2008 à 161 K€ en 2009, et le taux moyen de refinancement est en diminution (5,55 % en 2009 contre 7,46 % en 2008, commissions incluses) ; hors commissions, le taux moyen s'établit à 2,81 % contre 5,23 % sur l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2009, SOFIBUS disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 15 000 K€, la trésorerie disponible excédentaire s'élevant quant à elle à 4 175 K€.

ÉVOLUTION DE L'ENCOURS MOYEN DE REFINANCEMENT (EN MILLIERS D'EUROS)



ÉVOLUTION DU TAUX MOYEN DE REFINANCEMENT



2- LES COMPTES ANNUELS

A. COMPTE DE RÉSULTAT EN MILLIERS D'EUROS COMPARÉ SUR 3 ANS

	2007	2008	2009	Variation	
Activité de location simple (loyers - dotations aux amortissements)	+ 8 011	+ 8 315	+ 7 879	- 436	- 5.2 %
Activité de Crédit-Bail (loyers - dotations aux amortissements)	+ 258	+ 124	+ 74	- 50	- 40.3 %
Opérations interbancaires (frais financiers - produits financiers)	- 63	- 115	- 120	- 5	+ 4.3 %
Résultat d'exploitation bancaire (autres produits – autres charges d'exploitation bancaire)	+ 253	+ 316	+ 387	+ 71	+ 22.5 %
PRODUIT NET BANCAIRE	8 459	8 640	8 220	- 420	- 4.9 %
Charges générales d'exploitation	- 3 643	- 3 275	- 3 846	- 571	+ 17.4 %
<i>Charges d'immeubles</i>	- 1 439	- 1 016	- 1 554	- 538	+ 53.0 %
<i>Frais de fonctionnement</i>	- 2 204	- 2 259	- 2 292	- 33	+ 1.5 %
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 33	- 111	- 127	- 16	+ 14.4 %
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	4 783	5 254	4 247	- 1 007	- 19.2 %
Coût du risque	- 117	+ 80	- 217	- 297	NS
RESULTAT AVANT IMPOT	4 666	5 334	4 030	- 1304	- 24.4 %
Impôt sur les Sociétés	- 1 556	- 1 840	- 1 408	+ 432	- 23.5 %
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 110	3 494	2 622	- 872	- 25.0 %

B. ÉVOLUTION DE L'EXPLOITATION BANCAIRE EN 2009

- L'activité de location simple est en diminution de 5,2 % et s'établit à 7 879 K€, les produits sont en diminution de 483 K€ (- 4,1 %) alors que les charges sont en diminution de 47 K€.
- L'activité de Crédit-Bail ne représente plus que 74 K€, en diminution de 50 K€, en raison de la levée d'option d'un contrat intervenue au cours du troisième trimestre 2008. Ainsi, les redevances perçues au titre de l'exercice s'établissent à 230 K€ en baisse de 126 K€ alors que les charges diminuent de 77 K€.
- Le résultat net des opérations interbancaires est en diminution de 5 K€ en raison principalement de la baisse des produits financiers.
- L'excédent des autres produits sur les charges d'exploitation bancaire, d'un montant de 387 K€, correspond aux refacturations à des sociétés tierces et à la facturation d'indemnités forfaitaires de remise en état.

Le produit net bancaire s'établit ainsi à 8 220 K€, en diminution de 4,9 % par rapport à l'exercice précédent.

C. ÉVOLUTION DES CHARGES D'EXPLOITATION

- 1) Les charges générales d'exploitation figurent au compte de résultat pour 3 846 K€ contre 3 275 K€ en 2008 et se décomposent de la manière suivante :

Les charges d'immeubles s'établissent à 1 554 K€ en 2009 contre 1 016 K€ en 2008, essentiellement en raison de l'augmentation des frais de relocation et d'entretien, les charges sur locaux vacants et impôts y afférant augmentent de 169 K€.

Les frais de fonctionnement sont stables, et s'établissent à 2 292 K€.

- 2) Les dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation (127 K€) sont en progression de 16 K€ en raison de l'amortissement sur un exercice entier des voiries sur la ZAC Bonneuil Sud.
- 3) Le poste "Coût du risque" enregistre les nouvelles dotations pour créances douteuses (213 K€), les créances irrécouvrables (16 K€) et les reprises de provisions pour créances douteuses (+ 12 K€). Il s'établit à - 217 K€ contre + 80 K€ en 2008.

D. IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 408 K€ contre 1 840 K€ en 2008.

E. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 4 247 K€ contre 5 254 K€ en 2008.

Le résultat avant impôt s'élève à 4 030 K€ contre 5 334 K€ en 2008.

Le résultat net s'établit à 2 622 K€ contre 3 494 K€ en 2008.

F. ÉVOLUTION DU CASH-FLOW SUR 10 ANS

En Milliers d'euros	2000	2001	2002	2003	2004	2004 ⁽¹⁾ proforma	2005	2006	2007	2008	2009
Cash-flow	5 056	5 041	6 750	5 210	4 548	5 557	5 226	5 952	5 787	5 775	5 311
- Amortissements	3 586	3 579	3 751	3 522	3 062	2 760	2 657	2 636	2 626	2 591	2 484
- Provisions créances douteuses	157	196	198	100	41	41	64	86	118	80	213
- Provisions grosses réparations	447	747	1 857	1 787	143	0	0	0	0	0	0
- Provisions pour risques et charges	0	7	0	0	25	25	0	777	0	- 238	0
- Reprises prov. créances douteuses	- 149	- 72	0	- 722	- 41	- 41	- 98	- 302	0	- 152	- 8
- Reprises prov. grosses réparations	- 12	- 675	- 624	- 1 003	- 1 244	0	0	0	0	0	0
- Reprises prov. pour litiges	0	0	0	0	0	0	- 134	0	- 67	0	0
- Résultat	1 027	1 259	1 568	1 526	2 562	2 772	2 737	2 755	3 110	3 494	2 622
Dividende distribué	1 027	1 185	1 303	1 383	1 975	1 975	2 173	1 975	2 159	2 309	⁽¹⁾ 2 309

(*) Proposition soumise à l'Assemblée de ce jour

(1) Les comptes proforma de 2004 sont les comptes retraités suite à la première application du CRC 2002-10

Le cash flow courant représente 6,77 € par action, en diminution de 7,5 % par rapport à l'exercice précédent.

G. RÉSULTAT ET AFFECTATION

Le résultat de l'exercice s'élève à	2 621 525,04 €
Après reprise du report à nouveau, soit	5 132 251,08 €
Le total disponible s'élève à	7 753 776,12 €

que votre Conseil vous propose de répartir de la manière suivante :

- aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	2 309 118,00 €
- au report à nouveau	5 444 658,12 €

Sur le plan fiscal, sauf option pour le prélèvement forfaitaire libératoire, ce dividende ouvre droit, au profit des actionnaires, personnes physiques domiciliées en France, à l'abattement de 40 % calculé sur la totalité de son montant. Le dividende brut par action s'élève à 3,00 €.

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU TITRE DES 3 DERNIERS EXERCICES

EXERCICE	DIVIDENDE NET VERSÉ	
2006	2,50 €	assorti d'un abattement de 0,97 €
2007	2,75 €	assorti d'un abattement de 1,00 €
2008	3,00 €	assorti d'un abattement de 1,19 €

Les sommes correspondant aux dividendes non versés en raison des actions détenues par la Société seront affectées au compte "report à nouveau".

H. CAPITAL, DIVIDENDE ET COURS DE BOURSE

RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2009

Actionnaires	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote net AGO
HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANÇAISES	353 244	44,99	37,71
BARON HOTTINGUER	24 732	3,15	2,64
SOPACO	14 373	1,83	1,62
OCEPRO	12 939	1,65	1,42
MR PAUL HOTTINGUER	841	0,11	0,09
MUTUELLES DU MANS IARD	76 004	9,68	16,35
MUTUELLES DU MANS VIE	72 213	9,20	15,53
DIVERS	215 360	27,44	24,64
ACTIONS AUTODÉTENUES EN VUE D'ANNULATION	15 294	1,95	0,00
Total	785 000	100,00	100,00
		Total net de droits de vote (*)	929 742

(*) total net = nombre total de droits de vote attachés au nombre total d'actions moins les actions privées de droit de vote

Dès 1988, le titre de SOFIBUS était coté au Second Marché de la Bourse de PARIS. Depuis le 21 février 2005, le titre de SOFIBUS fait partie de l'EUROLIST – compartiment C. Le cours a évolué de la façon suivante :

Exercice	Nombre de titres rémunérés	Dividendes	Cours de Bourse	
			+ haut	+ bas
1988	550 000	1,07 €	60,98 €	48,63 €
1989	550 000	1,07 €	60,98 €	51,07 €
1990	790 000	1,07 €	75,46 €	55,03 €
1991	790 000	1,14 €	76,22 €	70,13 €
1992	790 000	1,14 €	74,24 €	66,16 €
1993	790 000	1,14 €	67,23 €	55,34 €
1994	790 000	1,14 €	64,79 €	61,56 €
1995	790 000	0,76 €	64,79 €	60,98 €
1996	790 000	0,00 €	63,42 €	53,20 €
1997	790 000	0,00 €	83,24 €	35,52 €
1998	790 000	0,76 €	57,17 €	50,31 €
1999	790 000	1,00 €	52,50 €	50,40 €
2000	790 000	1,30 €	52,10 €	48,60 €
2001	790 000	1,50 €	52,00 €	50,00 €
2002	790 000	1,65 €	53,05 €	43,00 €
2003	790 000	1,75 €	45,01 €	44,25 €
2004	790 000	2,50 €	54,65 €	44,25 €
2005	790 000	2,75 €	251,20 €	54,05 €
2006	790 000	2,50 €	129,80 €	89,50 €
2007	785 000	2,75 €	120,90 €	96,00 €
2008	785 000	3,00 €	105,00 €	67,50 €
2009	785 000	(*) 3,00 €	78,00 €	70,20 €

(*) Proposition soumise à l'Assemblée de ce jour

Depuis le 1^{er} janvier 2010, le cours de l'action est passé de 71,00 € à 67,00 €.

I. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

La Société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

J. DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne font ressortir aucune charge correspondant à des dépenses et des charges non déductibles visées à l'article 39-4 du C.G.I.

3. PERSPECTIVES POUR 2010

Dans un contexte économique toujours incertain, les tendances constatées en 2009 devraient vraisemblablement perdurer au moins jusqu'à la fin du premier semestre 2010.

Ainsi, SOFIBUS devra sans doute faire face à une concurrence très vive, à un marché locatif réduit, à l'attribution d'avantages commerciaux à consentir toujours plus importants.

SOFIBUS conservera une attitude particulièrement réactive afin de profiter, le cas échéant, tant d'un retour à la confiance de sa clientèle de base, que d'opportunité isolée permettant de conforter son état locatif de signature de première qualité.

4. RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

en euros	2005	2006	2007	2008	2009
Nature des indications					
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	15 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00	14 905 063,29	14 905 063,29
Nombre d'actions	790 000	790 000	790 000	785 000	785 000
Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
Chiffres d'affaires hors taxes	11 742 505,65	11 001 606,36	11 942 172,95	12 110 175,51	11 516 489,55
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	6 605 950,12	7 669 441,39	7 342 336,85	7 644 738,46	6 718 401,16
Impôt sur les bénéfices	1 380 131,00	2 220 884,00	1 555 627,00	1 840 307,00	1 413 267,00
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	2 736 789,37	2 754 829,75	3 110 544,84	3 493 618,76	2 621 525,04
Montant des bénéfices distribués	2 172 500,00	1 975 000,00	2 158 750,00	2 309 118,00	(*) 2 309 118,00
III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
Bénéfice après impôt mais avant amortissements et provisions	6,78	7,53	7,32	7,34	6,76
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	3,46	3,49	3,94	4,45	3,34
Dividende versé à chaque action	2,75	2,50	2,75	3,00	(*) 3,00
IV. PERSONNEL					
Nombre de salariés (temps partiel)	3	3	3	3	3
Montant de la masse salariale	385 954,63	403 812,64	453 289,09	481 735,29	521 602,91
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc)	161 798,35	149 852,44	169 879,04	190 533,21	218 035,70

(*) Proposition soumise à l'Assemblée de ce jour

5. INFORMATIONS SUR LA DECOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES A L'EGARD DES FOURNISSEURS

Conformément aux dispositions des articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture du dernier exercice du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance :

Echéance	Dettes échues	Échéances <15j	Échéances 16j<E<30j	Échéances 31j<E<45j	Échéances 46j<E<60j	Échéances +60j	Total Dettes
Fournisseurs	341 331,61	63 568,20	70 279,53	0,00	0,00	0,00	475 179,34
Fourn. Immobilisations	107 640,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107 640,00
Total à payer	448 971,61	63 568,20	70 279,53	0,00	0,00	0,00	581 819,34
Factures non parvenues	0,00	0,00	2 184,28	226 133,26	0,00	132 158,00	360 475,54
Total	448 971,61	63 568,20	72 463,81	226 133,26	0,00	132 158,00	942 294,88

6. PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2009

Aucune action n'est détenue directement à titre individuel par le personnel selon la définition de l'article L 225-102 du Code de Commerce.

Aucune action ne fait l'objet d'une gestion collective au sens de l'article L 225-102 du Code de Commerce.

Aucune action n'est frappée d'incessibilité au sens de l'article L 225-102 du Code de Commerce.

Aucune opération d'option d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la Société n'a été réalisée.

Aucune opération d'attribution d'actions gratuites au personnel salarié et aux dirigeants de la Société n'a été réalisée.

7. RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la rémunération totale et les avantages de toute nature versés durant l'exercice social à chaque mandataire social de notre Société, des Sociétés contrôlées et des Sociétés contrôlantes.

Sont ainsi visés : 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 :

	SOFIBUS		EMBA
	salaires (fixe)	jetons de présence	
Monsieur Henri HOTTINGUER	212 000,00	23 100,00	Néant
Monsieur Frédéric HOTTINGUER		33 550,00	Néant
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		6 050,00	Néant
Madame Véronique RAYNAR		11 550,00	
Monsieur Paul HOTTINGUER		5 293,75	
Monsieur Philippe HOTTINGUER		5 293,75	
Madame Laure de POURTALES		0,00	
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		11 550,00	
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		11 550,00	
AXA FRANCE VIE		3 781,25	
BANQUE BNP PARIBAS		6 050,00	

En cas de changement ou de cessation des fonctions des dirigeants, aucun avantage particulier n'est prévu.

8. MANDATAIRES SOCIAUX

Nom et Prénom ou Dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de naissance	Date de 1ere nomination	Date de fin de mandat (*)
Mr Henri Hottinguer	Président Directeur Général	16/11/1934	07/1969	31/12/2010
Mr Frédéric Hottinguer	Directeur Général Délégué	18/11/1961	05/2000	31/12/2009
Mr Rodolphe Hottinguer	Administrateur	14/08/1956	05/1991	31/12/2014
Mr Paul Hottinguer	Administrateur	21/05/1942	05/2008	31/12/2013
Mr Philippe Hottinguer	Administrateur	16/11/1969	05/2008	31/12/2013
Mme Véronique Raynar	Administrateur	12/05/1943	04/1988	31/12/2012
Mme Laure de Pourtales	Administrateur	11/08/1958	04/2009	31/12/2014
Mr Christian de Longevialle	Administrateur	18/06/1931	01/1970	31/12/2012
BNP PARIBAS représentée par Mr Philippe Thel	Administrateur	19/02/1955	04/1974	31/12/2012
Mutuelles du Mans Assurances Vie représentée par Mr François Salvador	Administrateur	25/06/1946	05/1981	31/12/2010

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

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons les mandats ou fonctions exercés par nos mandataires sociaux dans d'autres sociétés.

LISTE DES FONCTIONS ET MANDATS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

1. Baron HOTTINGUER, Président Directeur Général

Autres fonctions :

France :
Président du Conseil d'Administration – GASPEE
Président – HOTTINGER & Co, BALE
Directeur Général Délégué, Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER
Administrateur – COMPAGNIE FINANCIERE PRIVEE (COFIP)
Membre du Comité de Direction - AXA MILLESIMES (SAS)
PAYS-BAS
Président du Conseil de Surveillance – EMBA BV

Etranger :
BAHAMAS
Président du Conseil d'Administration – HOTTINGER BANK & TRUST Limited
SUISSE
Directeur Délégué du Conseil d'Administration - HOTTINGER FINANZ & TREUHAND
Président – FINANCIERE HENRI HOTTINGER

2. Monsieur Frédéric HOTTINGUER, Directeur Général Délégué, Administrateur

Autres fonctions :

France :
GRANDE-BRETAGNE (LONDRES)
Président du Conseil d'Administration - HOTTINGER & CO LIMITED
PARIS
Président Directeur Général - FINANCIERE HOTTINGUER
Président du Conseil de Surveillance – OCEPRO
Administrateur – 1786 PATRIMOINE
Liquidateur - FININDEX
LUXEMBOURG (LUXEMBOURG)
Président - HOTTINGER & Cie LUXEMBOURG
Président - HOTTINGER INTERNATIONAL FUND

Etranger :
ETATS UNIS (NEW-YORK)
Président et Administrateur - HOTTINGER CAPITAL CORP.
SUISSE (ZURICH)
Président – HOTTINGER ET ASSOCIES AG

3. Monsieur Paul HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :
Président Directeur Général – AXA INTERNATIONAL OBLIGATIONS
Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER
Administrateur – H ET ASSOCIES
Censeur – PROVENCE EUROPE

Etranger :
U.S.A.
Administrateur - HOTTINGER CAPITAL CORP
Administrateur - THE SWISS HELVETIA FUND

4. M. Philippe HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :
Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER
Gérant – PELIKAN INVESTISSEMENTS
Directeur Général Délégué – H et ASSOCIES
Président – FINANCIERE H et ASSOCIES

Etranger :
SUISSE (FRIBOURG)
Associé Commanditaire – COMPAGNIE FINANCIERE PHILIPPE HOTTINGUER

5. Monsieur Rodolphe HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :
Administrateur - 1786 PATRIMOINE
Administrateur – FININDEX (société en liquidation)

Etranger :
SUISSE
Administrateur - AXA WINTERTHUR, Vie
Administrateur - AXA WINTERTHUR, Non Vie
Administrateur - HOTTINGER FINANZ UND TREUHAND AG
Administrateur - GASPEE
CANADA
Director - HOTTINGER ASSET MANAGEMENT

6. Monsieur Christian de LONGEVIALLE, Administrateur

Autres fonctions :

Président - SAS BOUSCAS
Administrateur - BLOM BANK FRANCE
Administrateur - HALISOL

Administrateur – GALLI COZ
Administrateur – C.I.P.M

7. Madame Laure de Pourtales, Administrateur

8. Madame Véronique RAYNAR, Administrateur

9. MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE, représentées par Monsieur François SALVADOR, Administrateur

Autres fonctions :

Président Directeur Général - CONSTRUCTIONS INVESTISSEMENTS DE LA TOUR - CILT
Président Directeur Général - SOCIETE D'AMENAGEMENT DU PARC DE ROISSY - SAPR
Président Directeur Général - PRI-TER IMMOBILIER
Représentant permanent de COFIMMOBILIER (membre du conseil de surveillance) - COFIPIERRE 3

Représentant permanent de COFIMMOBILIER (membre du conseil de surveillance) - COFIPIERRE 4

10. BANQUE BNP PARIBAS, représentée par Monsieur Philippe THEL, Administrateur

Autres fonctions :

Vice Président - CILGERE GIPEC
Administrateur – POUR PARIS & SA REGION SA D'HLM
Administrateur - BNP PARIBAS IMMOBILIER SAS

Représentant permanent de la BNP PARIBAS IMMOBILIER, Administrateur - PROMOGIM
Représentant permanent de la BNP PARIBAS, Administrateur - KLEPIERRE

9. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L 225.38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons, conformément à l'article L 225-40 du Code de Commerce, de statuer sur le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

10. ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

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

Nous vous proposons de renouveler M. Frédéric HOTTINGUER en qualité d'Administrateur pour une durée de 6 ans.

11. COMITÉ STRATÉGIQUE ET D'INITIATIVES

Le comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice et a étudié le sujet :

EURONEXT / ALTERNEXT : avantages et inconvénients

12. FACTEURS DE RISQUE

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).

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 0,5 M€. La Société n'a recours qu'à un emprunt à plus long terme. Le montant de l'encours de financement se réduisant (2,0 M€ à fin 2009), les risques liés au 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 0,5 M€ (27 %) sont soumis à un taux fixe de 6,19 %.

Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Les sociétés locataires de SOFIBUS sont en grande majorité des PME occupant des petites surfaces. Le risque de non paiement des loyers est multiplié, mais les montants dus peuvent être 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.

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 utilisés : le montant total autorisé pour l'année 2009 est de 17 048 K€ contre 17 166 K€ en 2008, et 19 277 K€ en 2007. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements au 31/12/2009

	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Dettes envers les établissements de crédit	2 048	1 500	548	0
Lease-back	1 171	1 171	0	0
Autres engagements reçus	275	0	275	0
TOTAL	3 494	2 671	823	0

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 (17 048 K€ autorisés à fin 2009, pour 2 048 K€ utilisés).

La société a reçu une caution concernant le bail à construction sur la ZAC "Bonneuil-Sud" pour l'immobilisation du terrain.

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 matière 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.

Assurances 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 3 000 € par sinistre. Tous les contrats ont été renégociés en 2005.

13. ELÉMENTS D'INFORMATION SOCIALE

L'effectif de notre Société est de 2 personnes.

Répartition des contrats à durée indéterminée, des contrats à durée déterminée et des intérimaires

Nous vous signalons qu'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.

Le recours aux contrats à durée déterminée et au personnel intérimaire est inexistant mais notre Société peut faire appel de façon limitée à des vacataires.

Plans de réductions des effectifs (sauvegarde de l'emploi, efforts de reclassement, réembauches et mesures d'accompagnement)

Aucun plan de réduction des effectifs n'est en cours.

Organisation du temps de travail : durée pour les salariés à temps plein et à temps partiel, absentéisme

Non applicable.

Rémunérations, charges sociales

Les rémunérations et leurs évolutions sont proportionnelles au niveau de responsabilité.

Les charges de personnel totales de l'exercice se sont élevées à 739 K€ en 2009 contre 672 K€ en 2008.

Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 29,48 % de la masse salariale en 2009 contre 28,34 % en 2008.

Conditions d'hygiène et de sécurité

Notre Société répond aux normes d'hygiène et de sécurité actuellement en vigueur.

Compte tenu du nombre de salariés employés par la Société, les autres informations prévues par le décret du 20 février 2002 sont inapplicables et ne sont donc pas mentionnées dans le présent rapport.

14. ELÉMENTS D'INFORMATION SUR LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Consciente de son devoir d'exemplarité et de sa capacité à améliorer le comportement de ses locataires et partenaires à travers ses actions, la Société SOFIBUS s'engage dans une politique environnementale.

Pour optimiser la mise en œuvre de cette politique environnementale, SOFIBUS a décidé de se doter d'un système de management environnemental élaboré selon les exigences de la norme ISO 14001 (certification obtenue le 14 mai 2008) et du règlement EMAS (enregistré sous le numéro F000054, le 17 septembre 2008). Lors de l'audit du 27 avril 2009, l'enregistrement EMAS a été renouvelé pour 1 an.

Ce système s'applique à ses différents métiers sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux : l'aménagement des parcelles, la construction, la gestion et la location des bâtiments, les relations avec ses locataires. Il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments et à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

Dans le cadre de sa démarche environnementale, SOFIBUS veillera particulièrement à :

- améliorer sa connaissance de sa situation environnementale,
- respecter, voire devancer, la législation et la réglementation applicables en matière d'environnement, ainsi que tout autre engagement environnemental auquel elle aura souscrit,
- améliorer continuellement la prise en compte de l'environnement dans ses différentes activités.

A travers cette démarche, SOFIBUS cherche à atteindre les objectifs suivants :

- favoriser la prise en compte de l'environnement dans la conception et la gestion des bâtiments et des parcelles attenantes,
- impliquer ses fournisseurs et prestataires dans sa démarche de gestion environnementale,
- prévenir les impacts des différents chantiers,
- promouvoir et mettre en œuvre une politique d'achats éco-responsables,
- inciter les locataires à œuvrer dans le même sens.

Le Système de Management Environnemental (SME)

La mise en œuvre d'un système de management environnemental permet à SOFIBUS de s'engager dans une démarche d'amélioration continue de ses performances environnementales.

Le SME s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS sur le Parc d'activités des Petits Carreaux : la construction et la gestion des bâtiments et les activités afférentes à la location de ces bâtiments. Il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments et à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

Son élaboration est le fruit d'une implication de l'équipe de SOFIBUS et d'OCEPRO.

Afin d'élaborer le programme d'actions comprenant les objectifs et les cibles du SME, une hiérarchisation des aspects environnementaux directs et indirects a été réalisée. Elle résulte d'une identification des impacts et de leur évaluation. Cette évaluation s'est faite en fonction de différents critères : les flux (quantités consommées et/ou rejetées), la législation en vigueur, les impacts sur l'environnement, les pratiques actuelles, l'opinion des acteurs concernés par le parc d'activités et le degré de maîtrise.

Pour chaque objectif et cible, un programme d'actions est élaboré de manière collaborative. Il y est précisé les responsabilités, les indicateurs mesurables et les échéances. En fonction des objectifs, une évaluation des formations nécessaires est réalisée. Elle permet de s'assurer du niveau de compétences de l'équipe en charge de mettre en œuvre le programme d'actions.

Au moins une fois par trimestre, une réunion de l'équipe de travail est organisée afin d'évaluer la progression vers les objectifs et cibles définis. Une fois par an, à l'issue d'un audit interne, la direction de SOFIBUS se réunit pour évaluer la progression à l'égard des objectifs et cibles, et décide des nouvelles actions à mettre en œuvre.

Le responsable environnement coordonne la planification, la mise en œuvre et le contrôle du SME.

Afin de faciliter le fonctionnement du SME, un outil informatique a été élaboré. Il permet à chaque membre de l'équipe d'assurer le suivi de ses actions définies dans le programme environnemental. Il permet aussi de simplifier les évaluations du SME.

La déclaration environnementale est publiée annuellement en avril et mise à disposition sur le site internet de SOFIBUS.

Aspects environnementaux directs et indirects

Les aspects environnementaux directs les plus significatifs concernent :

- 1 - la gestion des lots et des bâtiments (entretien, remise à niveau...),
- 2 - la construction de nouveaux bâtiments,
- 3 - l'entretien des espaces verts,
- 4 - la collecte des déchets des entreprises,
- 5 - les activités de bureau,
- 6 - les relations avec les locataires.

Tous ces aspects environnementaux sont pris en compte dans le SME et font l'objet d'actions spécifiques.

Les aspects environnementaux indirects concernent principalement deux thématiques : la location aux entreprises et les chantiers liés aux bâtiments.

Programme d'actions

La gestion des lots et des bâtiments

Afin de maintenir le niveau de qualité des bâtiments, SOFIBUS engage régulièrement des travaux de rénovation.

Pour limiter les impacts sur l'environnement de ces travaux, des opérations d'information et de sensibilisation sont menées auprès des différents artisans sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre. Ils sont aussi incités à proposer de nouvelles solutions plus respectueuses de l'environnement. Afin de favoriser l'émergence des meilleures pratiques, un concours est organisé pour récompenser les artisans les plus respectueux de l'environnement.

Lors de ses rénovations, l'environnement est intégré dans les choix techniques retenus afin de proposer à nos locataires un cadre de travail propice à la prise en compte de l'environnement.

Objectifs :

- Incitation des artisans à prendre en compte l'environnement,
- 50 % des artisans intègrent une démarche environnementale,
- 100 % des chantiers sont respectueux de l'environnement.

La construction d'un nouveau bâtiment

SOFIBUS est consciente qu'à travers la qualité environnementale des bâtiments qu'elle construit, elle propose un cadre de qualité à ses locataires et les incite à prendre en compte l'environnement.

Afin de mettre en pratique cette approche, des critères de Haute Qualité Environnementale seront intégrés dès la conception d'un nouveau bâtiment.

Objectifs :

- 100 % des nouveaux bâtiments sont de Haute Qualité Environnementale.

L'entretien des espaces verts

L'entretien des abords des bâtiments se doit d'être exemplaire afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux différents usagers tout en préservant l'environnement.

Cette gestion de ces espaces verts se doit d'être éco-responsable en réduisant la consommation en eau et l'usage de pesticides et en privilégiant les essences locales.

Objectifs :

- 100 % des espaces verts sont gérés de manière éco-responsable.

La collecte des déchets des entreprises

Les locataires bénéficient d'un service de compacteurs pour la collecte de leurs DIB (déchets industriels banals). En partenariat avec le prestataire en charge de la collecte de ces déchets, SOFIBUS travaille à l'élaboration de solutions pour favoriser la valorisation de ces déchets.

Objectifs :

- Amélioration du taux de valorisation des déchets.

Les activités de bureau

Les activités administratives nécessaires à la gestion du Parc d'activités des Petits Carreaux génèrent un certain nombre d'impacts sur l'environnement : consommation de fournitures, consommation d'énergie, production de déchets...

Afin d'être exemplaire, SOFIBUS fait évoluer ses pratiques en privilégiant des fournitures éco-responsables et en réduisant sa consommation énergétique et sa production de déchets.

Objectifs et cibles :

- Politique d'achat des fournitures éco-responsables (50 % du volume),
- Diminution consommation papier (- 30 %),
- Réduction de la consommation énergétique (- 15 %).

Les relations avec les locataires

Afin d'assurer une cohérence par rapport à sa démarche, SOFIBUS travaille sur l'information de ses locataires par rapport aux actions simples pouvant être mises en place pour limiter leurs impacts sur l'environnement.

De même, des contacts sont pris avec les acteurs institutionnels pour promouvoir la démarche mise en œuvre et améliorer ses pratiques.

Ces contacts permettent aussi d'identifier les acteurs susceptibles d'accompagner les locataires dans une démarche environnementale.

Objectifs et cibles :

- Renforcer les liens institutionnels,
- Informer régulièrement les locataires sur l'environnement et les actions de SOFIBUS.

Après plus d'un an de fonctionnement du Système de Management Environnementale, les différentes actions engagées en 2007 et 2008 permettent d'avancer dans le sens des objectifs et des cibles définis. Les actions se sont poursuivies en 2009.

La Société n'est pas exposée à un risque significatif lié aux dommages qui pourraient être causés à l'environnement. Elle n'a passé aucune provision spécifique à ce risque, ni donné de garantie particulière ou indemnisé de tiers.

15. EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis la date de clôture qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière de la Société.

16. FILIALES ET PRISES DE PARTICIPATIONS

SOFIBUS ne détient aucune filiale, aucune prise de participation n'a été réalisée au cours de l'exercice.

17. OPÉRATIONS EFFECTUÉES PAR LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES TITRES

17.1 – Synthèse des opérations sur titres au 31 décembre 2009

SOFIBUS n'a procédé à aucun rachat de titres au cours de l'exercice 2009.

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des achats	0 €
Nombre d'actions vendues au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des ventes	Néant
Montant des frais de négociation	Néant
Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31/12/2009	15 294
Valeur de ces actions au cours d'achat	1 125 075,00 €
Valeur nominale	18,99 €
Motifs des acquisitions effectuées	Annulation des titres
Fraction du capital qu'elles représentent	1,95 %

17.2 - Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 28 Avril 2009

Néant

Une demande d'autorisation de réduction de capital par annulation des 15 294 titres auto-détenus a été adressée à l'Autorité de Contrôle Prudentiel. De ce fait, avant la tenue de l'Assemblée Générale annuelle, le capital social devrait être réduit d'un montant de 290 392,40 € pour le porter de 14 905 063,29 € à 14 614 670,89 €.

18. OPÉRATIONS EFFECTUÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LEURS TITRES

Aucun mouvement n'a été enregistré sur les titres détenus par les dirigeants de la Société au cours de l'exercice 2009.

19. AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL PAR INCORPORATION DES RÉSERVES

Consécutivement à l'annulation par le Conseil d'administration des 15 294 titres auto-détenus par la Société, le capital social se trouverait réduit à 14 614 670,89 €. Il vous est proposé d'augmenter le capital social par prélèvement sur le poste "Réserve Ordinaire" d'une somme de 385 329,11 € pour le porter à 15 000 000 €. Cette augmentation s'effectuerait par élévation de la valeur nominale de chacune des actions passant de 18,9873 € à 19,4879 € (soit 0,5006 € par action).

L'article VI des statuts serait ainsi modifié :

Le capital social est fixé à la somme de QUINZE MILLIONS d'euros (15 000 000 €) divisé en SEPT CENT SOIXANTE NEUF MILLE SEPT CENT SIX (769 706) actions.

20. MODIFICATION DE LA DÉNOMINATION SOCIALE CONSÉCUTIVEMENT À LA DEMANDE DE RETRAIT D'AGRÈMENT DU STATUT D'ÉTABLISSEMENT FINANCIER

La société SOFIBUS a conclu une seule opération de crédit-bail nouvelle ces dernières années, en signant un contrat de crédit-bail sous condition suspensive avec la société LEROY MERLIN, le 25 juin 2007. La société SOFIBUS n'a pas souscrit de nouveaux engagements de cette nature et n'envisage plus de conclure de nouveaux contrats de crédit-bail.

Aussi par Conseil d'Administration en date du 3 novembre 2009, il a été décidé que la société SOFIBUS effectuerait une démarche volontaire auprès du CECEI à l'effet d'obtenir le retrait de son agrément en tant qu'établissement financier.

Pour éviter toute confusion dans l'esprit du public, il y aurait lieu de modifier la dénomination sociale. Il vous est proposé :

« SOFIBUS PATRIMOINE »

Les statuts seraient modifiés consécutivement étant précisé que la modification de la dénomination sociale et des statuts interviendrait sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel.

21. MODIFICATION DE LA LIMITE D'ÂGE STATUTAIRE DES ADMINISTRATEURS, DIRECTEUR GÉNÉRAL ET PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nous vous proposons de porter la limite d'âge statutaire des administrateurs, directeur général et président du Conseil d'Administration à QUATRE-VINGT-CINQ (85) ans au lieu de QUATRE-VINGTS (80). Il y aurait lieu de modifier en conséquence les articles X "Conseil d'Administration" et XI "Direction Générale" des statuts.

22. AUGMENTATION DE CAPITAL À RESERVER AUX SALARIÉS

Les dispositions de l'alinéa II de l'article L.225-129-6 du Code de Commerce introduites par la Loi du 19 février 2001 sur l'Épargne salariale font obligation de convoquer une assemblée générale extraordinaire tous les trois ans pour se prononcer sur un projet de résolutions tendant à réaliser une augmentation de capital effectuée dans les conditions prévues aux articles L.3332-18 du Code du Travail si au vu du rapport effectué à l'assemblée générale par le Conseil d'Administration les actions détenues collectivement par le personnel de la Société et des sociétés qui pourraient lui être liées au sens de l'article L.223-180 du Code de Commerce représentent moins de 3 % du capital social.

On entend par "collectivement" notamment les actions détenues par les salariés à travers un Fonds Commun de Placement ou un Plan d'Épargne Entreprise.

Il vous est proposé de procéder à une augmentation de capital d'un montant maximum de 1 % du capital social actuel, qui sera réservée aux salariés adhérant d'un plan d'épargne entreprise ou d'un plan d'épargne salariale volontaire, existant ou à créer.

Les salariés de l'entreprise qui seront informés individuellement du projet, s'il est voté par l'Assemblée Générale, feront leur affaire personnelle de la répartition entre eux des actions nouvelles.

Enfin, votre Conseil d'Administration pourrait arrêter les modalités de l'émission et limiter l'augmentation de capital dans les conditions prévues par la Loi.

Ce projet vous est présenté pour satisfaire à une obligation légale mais votre Conseil d'Administration ne le jugeant pas opportun, a décidé de ne pas agréer les projets de résolutions y afférents qu'il soumet à votre vote.

23. AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE PROCÉDER AU RACHAT D' ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 28 avril 2009 au Conseil d'Administration en application de l'article 225-209 du Code de Commerce et des dispositions du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive européenne n° 2003/6/CE du 28 janvier 2003 de procéder au rachat d'actions de la Société pendant une période de dix-huit mois dans le respect des objectifs et modalités du descriptif de programme. Cette autorisation annulerait pour la période non écoulée celle conférée par l'Assemblée Générale du 28 avril 2009.

24. DÉLÉGATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'ÉMETTRE DES BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS A ATTRIBUER GRATUITEMENT AUX ACTIONNAIRES EN PÉRIODE D'OFFRE PUBLIQUE PORTANT SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation de délégation consentie par l'Assemblée Générale du 28 avril 2009 s'inscrivant dans le cadre des dispositions des articles L.233-32 (II) et L.233-33 du Code de Commerce. Il s'agit d'une délégation de compétence au Conseil d'Administration "pour l'hypothèse d'une offre publique", selon les termes de la loi, sur les titres de la Société SOFIBUS, si cette offre publique survenait dans les dix-huit mois suivant l'Assemblée Générale et répondait aux conditions d'application de l'"exception de réciprocité", c'est-à-dire dans le cas où une offre publique serait le fait d'une entité qui elle-même n'aurait pas l'obligation – si elle faisait l'objet d'une offre – d'obtenir l'approbation de l'Assemblée pour prendre des mesures de défense pendant l'offre, ou qui est contrôlée par une entité qui n'applique pas cette obligation.

Le nombre maximum de bons de souscription d'actions serait égal au nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons soit actuellement 785 000. Ces bons seraient attribués gratuitement à l'ensemble des actionnaires, le montant maximum de l'augmentation de capital pouvant résulter de l'exercice de ces bons serait de 14 905 063,29 €.

Toutefois il est précisé aux actionnaires qu'un Conseil d'Administration devrait se réunir avant l'Assemblée Générale du 28 avril 2010 à l'effet d'annuler les 15 294 titres auto-détenus et par conséquent réduire le capital d'un montant de 290 392,40 €. Il vous est proposé dans cette hypothèse de procéder à une augmentation de capital par élévation de la valeur nominale et par incorporation d'une partie du poste "Réserve Ordinaire" pour un montant de 385 329,11 €, le capital serait ainsi porté à 15 000 000 €. Dans cette hypothèse le montant maximum de l'augmentation de capital pouvant résulter de l'exercice de ces bons serait de 15 000 000 €.

Cette délégation permettrait au Conseil d'Administration d'arrêter, le cas échéant, l'ensemble des conditions et caractéristiques des bons au vu du contenu et des modalités d'une offre publique visant la Société. Cette autorisation annulerait pour la période non écoulée celle conférée par l'Assemblée Générale du 28 avril 2009.

25. ELÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 28 avril 2009, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique d'achat, dans les conditions prévues par les articles L.233-32 II du Code de Commerce.

Le Conseil d'Administration a tout pouvoir, 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 ;

De même, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet de mettre en œuvre le programme de rachat de titres décidé par l'Assemblée Générale du 29 avril 2009 et dispose de tout pouvoir en vue de mettre en œuvre ladite 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 tout ordre en bourse ou hors marché ;
- Affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- Conclure tout accord 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.

Le Conseil d'Administration est également autorisé 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, dans la limite de 10 % du capital de la société par période de 24 mois et à modifier les statuts.

COMPTES

Note	ACTIF	2009			2008
		Brut	Amort/prov	Net	
	CAISSE, BANQUE CENTRALE, CCP	1	0	1	2
	CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	4 176	0	4 176	4 589
	A Vue	4 174	0	4 174	4 546
III.G	Créances Rattachées	2	0	2	43
	PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	0	0	0	0
	Titres de Participations	0	0	0	0
	Créances rattachées	0	0	0	0
III.A	CREDIT BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	1 654	1 020	634	790
	Opérations de Crédit-Bail	1 653	1 020	633	788
	Immobilisations en cours	0	0	0	0
	Créances rattachées	1	0	1	2
III.A	LOCATION SIMPLE	74 913	50 804	24 109	25 841
	Biens en location simple	73 580	50 338	23 242	25 121
	Immobilisations en cours	94	0	94	0
	Créances rattachées	488	0	488	531
III.B	Créances Douteuses	751	466	285	189
III.A	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ⁽¹⁾	340	243	97	106
III.A	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 496	248	10 248	10 313
	Terrains non affectés	10 247	126	10 121	10 198
	Immobilisations en cours	35	0	35	0
	Immobilisations d'exploitation	214	122	92	115
	ACTIONS PROPRES	1 125	0	1 125	1 125
	AUTRES ACTIFS	919	0	919	264
	TVA déductible	222	0	222	102
	Autres débiteurs divers	697	0	697	162
III.D	COMPTES DE REGULARISATION	443	0	443	414
	Charges payées d'avance	404	0	404	381
	Divers	39	0	39	33
	TOTAL DE L'ACTIF	94 067	52 315	41 752	43 444

⁽¹⁾ Y compris mali de fusion (97 K€).

Note	PASSIF	2009	2008
	DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	2 082	3 760
III.C	A terme	2 052	3 701
III.G	Dettes Rattachées	30	59
	DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	0	0
	Bons de caisse	0	0
	Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables	0	0
	Dettes Rattachées	0	0
	AUTRES PASSIFS	4 643	4 889
	Etat, impôts et taxes	209	608
	Dépôts de garantie reçus	2 916	2 994
	Autres créiteurs divers	1 518	1 287
III.D	COMPTES DE REGULARISATION	793	873
	Produits perçus d'avance	32	41
	Charges à payer	761	832
III.F	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	472	472
	CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	33 762	33 450
	Capital souscrit	14 905	14 905
	Primes d'émission	9 139	9 139
	Réserves	1 964	1 964
	<i>Réserve légale</i>	1 500	1 500
	<i>Réserve ordinaire</i>	464	464
	Report à nouveau	5 132	3 948
	Report à nouveau composants		
	Résultat de l'exercice	2 622	3 494
	TOTAL DU PASSIF	41 752	43 444

Note		2009	2008
	+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	270	546
	Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit	28	173
	Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	12	17
	Produits sur opérations de crédit bail et assimilés	230	356
	Autres intérêts et produits assimilés	0	0
	- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	- 314	- 535
	Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit	- 88	- 220
	Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	0	0
	Charges sur opérations de crédit bail et assimilés	- 155	- 232
	Autres intérêts et charges assimilés	- 71	- 83
	+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	11 257	11 741
	Loyers	11 053	11 738
	Autres produits	204	3
	- CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	- 3 378	- 3 426
III.A	Dotations aux amortissements	- 2 201	- 2 248
	Moins value de cession	0	0
VI	Autres charges	- 1 178	- 1 178
	+ REVENUS DE TITRES A REVENU VARIABLE	0	0
	+ COMMISSIONS (Produits)	0	0
	- COMMISSIONS (Charges)	- 2	- 2
	+ GAINS SUR OPERATIONS FINANCIERES	0	0
	- PERTES SUR OPERATIONS FINANCIERES	0	0
	+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	2 628	2 866
IV.B	Charges refacturées	2 506	2 744
	Autres produits	122	122
	- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	- 2 241	- 2 550
	Charges refacturées	- 2 224	- 2 544
	Autres charges	- 17	- 6
	PRODUIT NET BANCAIRE	8 220	8 640
IV.A	- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	- 3 846	- 3 275
IV.C	Frais de personnel	- 739	- 672
	Autres frais administratifs	- 3 107	- 2 603
	<i>Impôts et taxes</i>	- 322	- 223
	<i>Services extérieurs</i>	- 2 785	- 2 380
	- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	- 127	- 111
	RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	4 247	5 254
IV.E	- COUT DU RISQUE	- 217	+ 80
	+/- RESULTAT D'EXPLOITATION	4 030	5 334
	+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	0	0
	+/- RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	4 030	5 334
IV.G	IMPOT SUR LES BENEFICES	- 1 408	- 1 840
IV.F	+/- RESULTAT DE L'EXERCICE	2 622	3 494

RESULTAT PAR ACTION

3,34 €

4,45 €

	2009	2008
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements de financement		
Engagements de garantie		
Engagements sur titres		
ENGAGEMENTS RECUS		
Engagements de financement	15 000	13 476
Engagements de garantie	275	275
Engagements sur titres		

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE COMPARATIF 31/12/2009 - 31/12/2008

(en milliers d'Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	2 622	3 494
Dotations aux amortissements et provisions	2 696	2 591
Reprises des amortissements et provisions	- 8	- 293
Plus ou moins value de cession	17	60
Autres	0	0
Capacité d'autofinancement	5 327	5 852
Variation des créances d'exploitation	- 915	276
Variation des dettes d'exploitation	- 318	411
Charges et produits constatés d'avance	- 32	- 99
Variation du besoin en fonds de roulement	- 1 269	588
Flux net de trésorerie généré par l'activité	4 058	6 440
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 486	- 1 212
Acquisition d'immobilisations financières	0	- 1 625
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 486	- 2 837
Dividendes versés aux actionnaires	- 2 309	- 2 159
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	- 1 671	- 111
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 980	- 2 270
VARIATION DE TRÉSORERIE	- 408	1 333
Trésorerie à l'ouverture	4 581	3 248
Trésorerie à la clôture	4 173	4 581

Le capital social est constitué de 785 000 actions.

	Capital	Primes d'émission	Réserves totales	Réserves			Résultat de l'exercice	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserve légale	Réserve ordinaire	Réserve de plus values à long terme			
Situation à la clôture au 31/12/2007	15 000	9 544	1 964	1 500	464	0	3 110	2 996	32 614
- Distributions effectuées au titre de 2007							- 2 158		- 2 158
- Résultat 2007 non distribué							- 952	952	0
- Réduction de capital par annulation des actions autodétenues	- 95	- 405							- 500
- Résultat 31 décembre 2008							3 494		3 494
Situation à la clôture au 31/12/2008	14 905	9 139	1 964	1 500	464	0	3 494	3 948	33 450
- Distributions effectuées au titre de 2008							- 2 309		- 2 309
- Résultat 2008 non distribué							- 1 185	1 185	0
- Réduction de capital par annulation des actions autodétenues									
- Résultat 31 décembre 2009							2 622		2 622
Situation à la clôture au 31/12/2009	14 905	9 139	1 964	1 500	464	0	2 622	5 133	33 763

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 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.

Une dépréciation de l'actif est constatée lorsque sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

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 Actions propres

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

II.8 Impôt sur les bénéfices

A compter de l'exercice 2009, tous les résultats sont soumis à 100% à l'impôt sur les sociétés.

En effet, il n'existe plus d'opérations de crédit bail conclues antérieurement au 1^{er} janvier 1996, opérations exonérées de l'impôt sur les sociétés selon le régime fiscal de faveur des SICOMI.

II.9 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

L'acte de crédit bail définitif liant SOFIBUS à une grande enseigne de bricolage portant sur un terrain de 20 000 m² et une construction d'environ 1 000 m² maximum a été régularisé. Les constructions seront livrées au plus tard le 15 décembre 2010. Les premières redevances à percevoir par SOFIBUS devraient intervenir à compter de cette date.

NOTE III - INFORMATIONS SUR LE BILAN (EN MILLIERS D'EUROS)

A. Valeurs immobilisées

Immobilisations

	Au 31/12/08	Cession	Acquis.	Mise au rebut de l'exercice	Mise en service sur exercice	Valeur brute au 31/12/09	Amort. au 31/12/08	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 64	Amort. au 31/12/09	Valeur nette 31/12/08	Valeur nette 31/12/09
Crédit bail	1 653	0	0	0	0	1 653	865	0	155	0	1 020	788	633
Opérations de crédit bail	1 653	0	0	0	0	1 653	865	0	155	0	1 020	788	633
Immobilisations en cours	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Location simple	73 508	0	432	- 266	0	73 674	48 387	- 250	2 201	0	50 338	25 121	23 336
Biens en location simple	73 508	0	338	- 266	0	73 580	48 387	- 250	2 201	0	50 338	25 121	23 242
Immobilisations en cours	0	0	94	0	0	94	0	0	0	0	0	0	94
Immobilisations incorporelles	340	0	0	0	0	340	234	0	9	0	243	106	97
Immobilisations corporelles	10 460	- 19	55	0	0	10 496	146	- 17	118	0	247	10 314	10 249
Terrains non affectés	7 861	0	0	0	0	7 861	0	0	0	0	0	7 861	7 861
Equipements sur Terrains	2 384	0	38	0	0	2 422	46	0	79	0	125	2 338	2 297
Immobilisations d'exploitation	215	- 19	17	0	0	213	100	- 17	39	0	122	115	91
TOTAL	85 961	- 19	487	- 266	0	86 163	49 632	- 267	2 483	0	51 848	36 329	34 315

Actions propres

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 sur l'exercice 2008 15 294 titres à un cours moyen de 73,56 €, ces titres figurent au bilan en valeurs immobilisées – ligne "Actions Propres" pour un montant de 1 125 075,00 €, tous ces titres sont destinés à être annulés.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2009, SOFIBUS n'a procédé à aucun achat de titre.

B. Créances douteuses

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôt garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/08	449	373	-127	260
- Augmentation 2009	324	270	- 56	214
- Diminution (reprise) 2009	- 23	- 19	11	- 8
Créances douteuses au 31/12/09	750	624	172	466

Les créances douteuses (750 K€ TTC) peuvent être classées en fonction du risque en créances douteuses compromises pour 750 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 466 K€.

C. Durée résiduelle des créances et des dettes

	Total	- 3 mois	+ 3 mois à 1 an	+ 1 an à 5 ans	Plus 5 ans
Créances					
- sur établissements de crédit	4 176	4 176	0	0	0
- sur la clientèle	1 228	437	0	0	791
Dettes					
- sur établissements de crédit	2 082	158	500	1 424	0
- représentées par un titre	0	0	0	0	0
- sur la clientèle	0	0	0	0	0

D. Les comptes de régularisation

	2009	2008
Comptes de régularisation ACTIF	443	414
- Comptes d'encaissement	0	0
- Charges constatées d'avance	404	381
- Produits à recevoir	34	33
- Autres comptes de régularisation ACTIF	5	0
Comptes de régularisation PASSIF	793	873
- Travaux restant à régler / bâtiments terminés	7	71
- Produits constatés d'avance	32	41
- Charges à payer	735	751
- Autres comptes de régularisation PASSIF	19	10

E. Informations sur les entreprises liées

	2009	2008
ACTIF		
Clients location simple	124	116
Comptes de régularisation ACTIF	86	91
PASSIF		
Autres PASSIFS	447	476
Comptes de régularisation PASSIF	12	0

F. Provisions pour risques et charges

	2009	2008
- Provisions pour charges	472	472
TOTAL	472	472

La Société a été contrôlée par l'administration fiscale au cours du 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€ En 2008, l'administration est revenue sur une partie du contrôle effectué pour lequel la Société avait réglé et a remboursé 30 K€.

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

	2009	2008
A recevoir	2	43
- Créances sur les établissements de crédit	2	43
- Crédit-Bail et locations avec option d'achat	0	0
- Compte de régularisation ACTIF	0	0
A payer	30	59
- Dettes envers les établissements de crédit	30	59
- 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" (2 242 K€) comprend des charges refacturées aux locataires (pour 2 224 K€) dont la contrepartie est classée dans les autres produits d'exploitation bancaire (2 506 K€).

C. Ventilation des frais de personnel

	2009	2008
Salaires et traitements	522	482
Charges sociales	157	140
Charges de retraite	61	50
TOTAL	739	672

D. Informations sur les entreprises liées

	2009	2008
CHARGES		
Autres charges d'exploitation bancaire	229	228
Charges générales d'exploitation	1 535	1 154
PRODUITS		
Produits de location simple	107	100
Autres produits d'exploitation bancaire	273	251

E. Coût du risque

	2009	2008
- Dotations aux provisions s/créances douteuses	- 213	- 80
- Créances irrécouvrables	- 16	0
- Reprises de provisions s/ créances douteuses	8	153
- Reprises sur créances amorties	4	7
- Reprises de provisions pour litiges	0	0
TOTAL	- 217	80

F. Résultat

Le résultat net de l'exercice est de 2 622 K€ contre 3 494 K€ à fin 2008.

G. Impôt sur les bénéfices

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 408 K€, soit un taux moyen de 34,94 % contre 34,50 % en 2008.

NOTE V - INFORMATIONS SUR LE HORS BILAN

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisés : le montant total autorisé pour l'année 2009 est de 17 048 K€ contre 17 166 K€ en 2008. 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 m² et une surface de vente d'environ 1 000 m², 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 BV EMBA, Laan Copes van Cattenburch 52, 2585 GB The Hague.

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 2009

43/45 rue Taitbout	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix résiduel d'achat
	2008	Cumulées	Jusqu'à 1 an	Plus d'1 an à 5 ans	+ 5 ans	Total à payer	
En milliers d'euros	1 178	12 962	1 171	0	0	1 171	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	212 000,00	23 100,00
Monsieur Frédéric HOTTINGUER		33 550,00
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		6 050,00
Madame Véronique RAYNAR		11 550,00
Monsieur Paul HOTTINGUER		5 293,75
Monsieur Philippe HOTTINGUER		5 293,75
Madame Laure de POURTALES		0,00
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		11 550,00
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		11 550,00

Rémunération du Commissaire aux comptes

Exercices 2008 et 2009	DELOITTE et Associés			
	Montants HT		%	
	N	N-1	N	N-1
Audit				
- commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	68 000 €	60 560 €	100 %	100 %
- autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	4 000 €	Néant	-	-
Sous Total	72 000 €	60 560 €	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- juridique, fiscal, social	Néant	Néant	-	-
- autres	Néant	Néant	-	-
Sous-Total	Néant	Néant	-	-
Total	72 000 €	60 560 €	100 %	100 %

Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis la date de clôture qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière de la Société.

NOTE VII - INFORMATION SECTORIELLE

Les revenus de SOFIBUS sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 99,6 % des loyers totaux.

NOTE VIII – EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Une expertise immobilière a été réalisée au 31 décembre 2008 par un cabinet indépendant (Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine. L'évaluation des actifs immobiliers ressort à 133 274 030 € hors frais et droits de mutation.

Les terrains de la ZAC "Bonneuil-Sud" ont été estimés à 15 200 000 €, le Parc des Petits Carreaux (y compris les réserves foncières) à 117 984 030 € et l'immeuble de Mâcon à 90 000 € (10 % de l'immeuble).

RÉSOLUTIONS

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- le rapport du Conseil d'Administration
- le rapport du Président du Conseil d'Administration rendant compte notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne
- le rapport général du Commissaire aux Comptes et le rapport du Commissaire aux Comptes relatif au rapport du Président du Conseil d'Administration sus-visé,

approuve l'inventaire et les comptes annuels sociaux, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2009, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Elle constate qu'il n'y a eu aucune dépense et charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés (article 39-4 du C.G.I.).

En conséquence, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

DEUXIEME RESOLUTION

Le résultat de l'exercice s'élève à	2 621 525,04 €
Après reprise du report à nouveau, soit	5 132 251,08 €
Le total disponible s'élève à	7 753 776,12 €

Que l'Assemblée Générale décide de répartir de la manière suivante :

Aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	2 309 118,00 €
Au report à nouveau	5 444 658,12 €

Sur le plan fiscal, sauf option pour le prélèvement forfaitaire libératoire, ce dividende ouvre droit, au profit des actionnaires, personnes physiques domiciliées en France, à l'abattement de 40% calculé sur la totalité de son montant. Le dividende brut par action s'élève à 3,00 €.

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 :

EXERCICE	DIVIDENDE NET VERSÉ
2006	2,50 € (assorti d'un abattement de 0,97 €)
2007	2,75 € (assorti d'un abattement de 1,00 €)
2008	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,19 €)

Les sommes correspondants aux dividendes non versés en raison des actions détenues par la société seront affectées au compte "report à nouveau".

Le dividende de l'exercice 2009 sera mis en paiement à partir du 3 mai 2010 aux guichets du Crédit Suisse – 25 avenue Kléber - 75016 PARIS, sur présentation de virements de coupons émis par EURONEXT FRANCE.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 à L.225-42 du Code de Commerce, constate qu'il n'existe aucune convention de ce type qui se soit poursuivie au cours de l'exercice écoulé et qu'aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours dudit exercice.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport établi par le Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 116 531,25 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2009.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 11 mars 2010, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 116 531,25 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

- Pour les administrateurs 64 281,25 €
(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 19 250,00 €
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président)
- Pour les membres du Comité d'audit 11 000,00 €
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président)

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Frédéric HOTTINGUER, arrive à expiration, décide de le renouveler dans ses fonctions d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Monsieur Frédéric HOTTINGUER, ici renouvelé, a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

SIXIEME 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 leur annulation sous réserve qu'une résolution soit soumise à cet effet à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires ;
 - 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 de l'AMAFI 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 ;
- 2) Décide que les actions pourront être achetées par tout moyen, dans les conditions et limites, notamment de volume et de prix prévus par la réglementation applicable à la date des opérations considérées, et notamment en tout ou partie par des interventions sur le marché ou par achat de blocs de titres et le cas échéant par cession de gré à gré, par offre publique d'achat ou d'échange ou par l'utilisation de mécanismes optionnels ou instruments dérivés aux époques que le conseil d'administration appréciera y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Les actions acquises au titre de cette autorisation pourront être conservées, cédées ou transférées par tout moyen y compris par voie de cession de blocs de titres et à tout moment même 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.
- 3) Décide que le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions sera de 6 150 000 € (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 à 80 € par action, hors frais d'acquisition.

Le Conseil d'Administration pourra toutefois ajuster le prix d'achat susmentionné en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation du capital social par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement d'actions, d'amortissement ou réduction de capital , de distribution de

réserves ou autres actifs et de toutes opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Décide que le Conseil d'Administration, aura tout pouvoir 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 tout ordre en bourse ou hors marché ;
 - Affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
 - Conclure tout accord 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.
- 8) Confère tout pouvoir 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.
- 9) Décide que le Conseil d'Administration devra informer la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires des opérations réalisées en application de la présente autorisation.
- 10) Décide que cette nouvelle autorisation annule celle donnée par l'Assemblée Générale du 28 avril 2009 en sa septième résolution pour la période non écoulée.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide d'augmenter le capital social de 385 329,11 € pour le porter de 14 614 670,89 € à la somme de 15 000 000 € par incorporation d'une partie du compte du poste "Réserve Ordinaire" et par élévation de la valeur nominale des actions à raison de 0,5006 € l'action pour la porter de 18,98734 € à 19,4879 €.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de la résolution précédente décide de modifier l'article VI des statuts "CAPITAL SOCIAL" comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de QUINZE MILLIONS d'euros (15 000 000 €) divisé en SEPT CENT SOIXANTE NEUF MILLE SEPT CENT SIX (769 706) actions.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier la dénomination sociale, sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, comme suit :

SOFIBUS PATRIMOINE

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de la résolution précédente décide de modifier l'article III des statuts "DENOMINATION SOCIALE" sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel comme suit :

« La société prend la dénomination de

"SOFIBUS PATRIMOINE"

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, décide de porter la limite d'âge statutaire des administrateurs de QUATRE-VINGTS (80) ans à QUATRE-VINGT-CINQ (85) ans et en conséquence de modifier l'article 10-1 "Conseil d'Administration" alinéas 5 à 7 comme suit :

« (...)

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 85 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.

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 85 ans.

Si le quota du tiers susvisé venait à être dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un administrateur âgé de plus de 85 ans, le plus âgé des représentants permanents de personnes morales administrateurs, âgés de plus de 85 ans, est réputé démissionnaire d'office et à défaut, l'administrateur le plus âgé. »

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, décide de porter la limite d'âge statutaire du Président du Conseil d'Administration de QUATRE-VINGTS (80) ans à QUATRE-VINGT-CINQ (85) ans et en conséquence de modifier l'article 10-2 "Conseil d'Administration" alinéa 3 comme suit :

« (...)

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de 85 ans. Lorsque le Président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office. »

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, décide de porter la limite d'âge statutaire du Directeur Général de QUATRE-VINGTS (80) ans à QUATRE-VINGT-CINQ (85) ans et en conséquence de modifier l'article 11-2 "Direction Générale" alinéa 3 comme suit :

« (...)

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de 85 ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office. »

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes, décide en application des dispositions de l'article L.225-129-6 alinéa 2 du Code de Commerce, de réserver aux salariés de la Société, une augmentation du

capital social en numéraire aux conditions prévues à l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail.

En cas d'adoption de la présente résolution, l'Assemblée Générale décide :

- que le président directeur général disposera d'un délai maximum de 6 mois pour mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues à l'article L.3332-1 et suivants du Code du travail,
- de déléguer au Conseil d'Administration la compétence de procéder, dans un délai maximum de 6 mois à compter de ce jour, à une augmentation de capital d'un montant maximum de 1 % qui sera réservée aux salariés adhérant audit plan d'épargne d'entreprise et réalisée conformément aux dispositions de l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail. En conséquence, cette autorisation entraîne la renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.

QUINZIEME 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 tout pouvoir 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 28 avril 2009 en sa huitième résolution pour la période non écoulée.

SEIZIEME 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,

- Délégué 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 769 706. 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 15 000 000 €.
 - 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 tout pouvoir, 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 28 avril 2009 en sa neuvième résolution pour la période non écoulée.

DIX SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tout pouvoir au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toute formalité de droit.

ETAT DU PATRIMOINE AU 1^{ER} JANVIER 2010

1 SUR LE PARC D'ACTIVITÉS DES PETITS CARREAUX

CRÉDIT-BAIL

	Surface Terrain	Surface const. HO m ²	Nature des locaux	Entreprise locataire	Date entrée jouissance	Durée Bail
Avenue des Bleuets	4 149	500	Rest.	K.F.C.	11.2001	15 ans
TOTAL CRÉDIT-BAIL	4 149	500				

IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

	Surface Terrain	Surface const. HO m ²	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	ATS
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
TOTAL PATRIMOINE LOCATIF	253 919	127 103			
ACCUEIL	-	308	1982	B+Club house	OCEPRO
TOTAL PARC DES PETITS CARREAUX	253 919	127 411			

2 LOCATION SIMPLE HORS PARC D'ACTIVITÉS DES PETITS CARREAUX

	Surface Terrain	Surface const. HO m ²	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