

RAPPORT D'ACTIVITES **2010**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRESIDENT

BARON HOTTINGUER

AUTRES ADMINISTRATEURS

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

DIRECTION

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

BARON HOTTINGUER

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

M. FREDERIC HOTTINGUER

DIRECTEUR GENERAL ADJOINT

M. JEAN-MARC COSTES

COMMISSAIRE AUX COMPTES

TITULAIRE

DELOITTE & ASSOCIES nommé pour 6 ans le 11 mai 2005

SUPPLEANT

BEAS nommé pour 6 ans le 11 mai 2005

RAPPORT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DE SOFIBUS PATRIMOINE
DU 5 MAI 2011

EXERCICE 2010

Sommaire

RAPPORT DE GESTION	P.6
1. Le patrimoine	p.6
2. L'activité locative	p.9
3. Le refinancement	p.11
4. Les comptes annuels	p.13
5. Perspectives pour 2011.....	p.17
6. Résultats de la société sur les cinq derniers exercices	p.17
7. Informations sur la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs.....	p.18
8. Participations des salariés au capital au 31 décembre 2010	p.18
9. Rémunérations des mandataires sociaux.....	p.18
10. Mandataires sociaux.....	p.19
11. Conventions et engagements réglementés visés à l'article L 225.38 du Code de Commerce	p.21
12. Administration et contrôle de la société	p.22
13. Comité stratégique et d'initiatives	p.22
14. Facteurs de risque.....	p.22
15. Eléments d'information sociale	p.23
16. Eléments d'information sur les aspects environnementaux	p.24
17. Evènements postérieurs à la clôture	p.27
18. Filiales et prises de participations.....	p.27
19. Opérations effectuées par la société sur ses propres titres	p.27
20. Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres.....	p.28
21. Modification de l'objet social consécutivement à la demande de retrait d'agrément du statut d'établissement financier	p.28
22. Autorisation à donner au Conseil d'Administration de procéder au rachat d'actions de la société.....	p.28
23. Délégation au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en période d'offre publique portant sur les titres de la société	p.28
24. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	p.29
LES COMPTES.....	P.30
Comptes de l'exercice 2010.....	p.30
Notes annexes aux comptes	p.34
LES RESOLUTIONS.....	P.47
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	P.52

SOFIBUS PATRIMOINE

S.A. AU CAPITAL DE 15 000 000,00 €
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 2010 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 2010 du patrimoine, de l'activité locative, du refinancement et enfin d'examiner les comptes annuels.

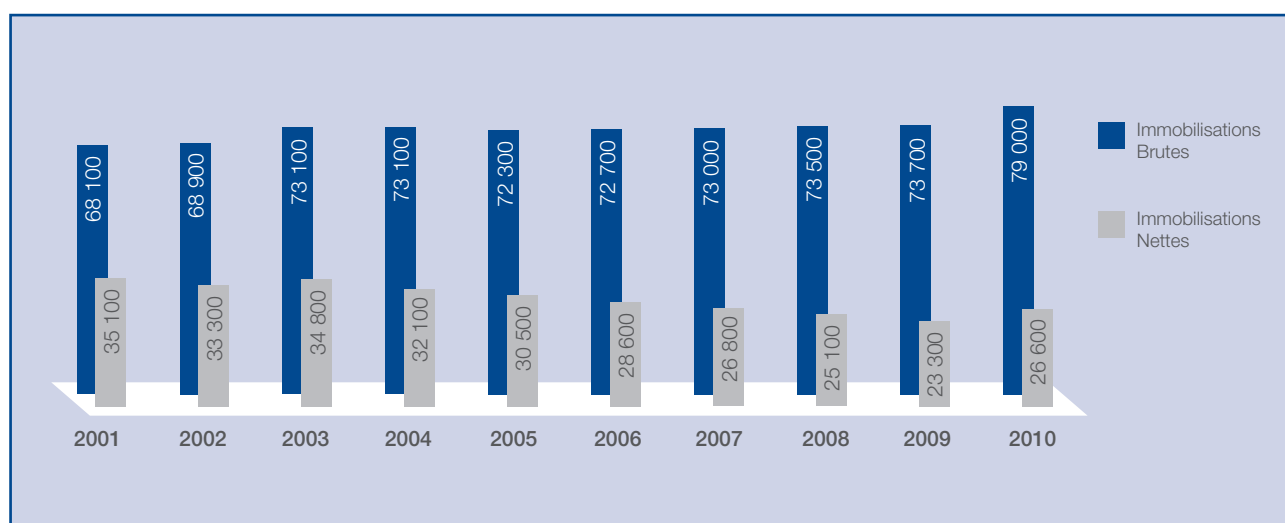
Le Conseil d'Administration

Rapport de gestion

1. 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. LES IMMOBILISATIONS DE LOCATION SIMPLE (EN MILLIERS D'EUROS)



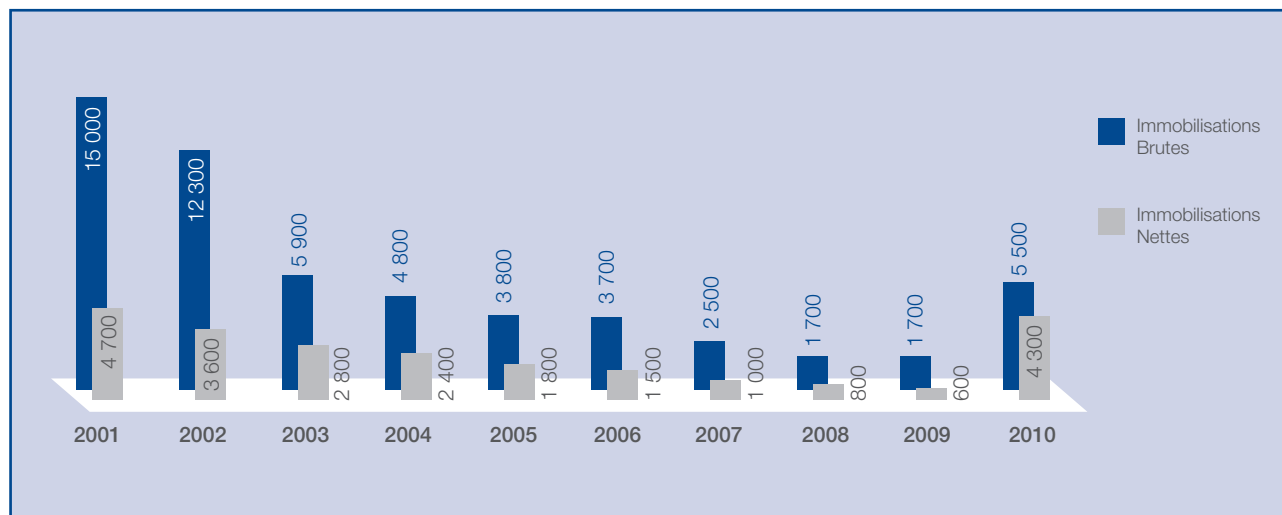
L'exercice 2010 a été marqué par la levée d'option du lease-back portant sur l'immeuble de bureaux de la rue Taitbout. Les valeurs brutes des immobilisations de location simple enregistrent principalement de ce fait une augmentation de 5 300 K€.

La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de 79 000 K€ en valeurs brutes (soit 84,3 % de l'ensemble des immobilisations) et représente 26 600 K€ en valeurs nettes (soit 67,1 % 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	93,4 % en valeurs brutes
	Paris	Immeuble de bureaux 2 652 m ²	6,5 % en valeurs brutes
Province	Mâcon	10 % d'un immeuble commercial de 2 954 m ² HO	0,1 % en valeurs brutes

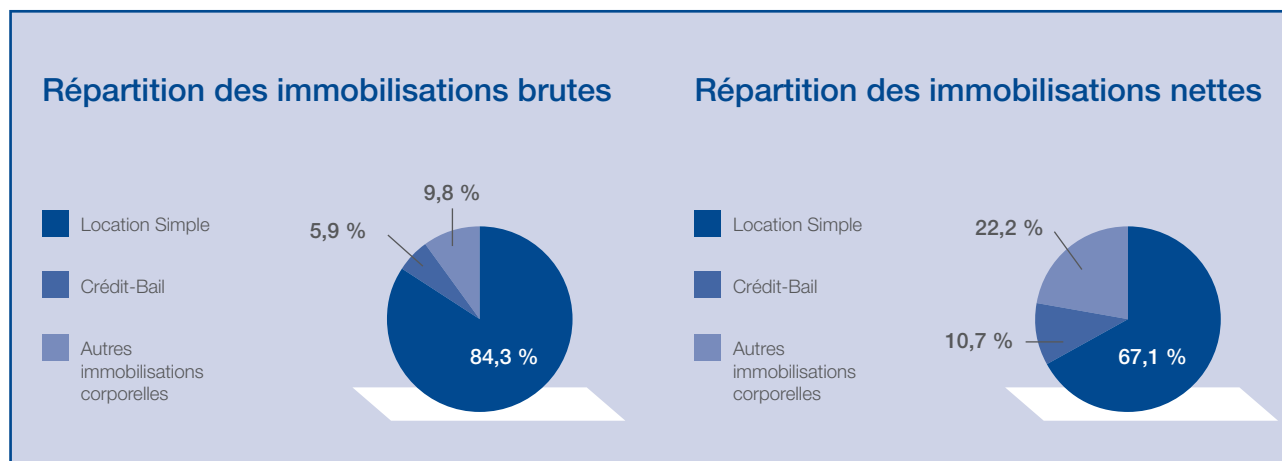
B. LES IMMOBILISATIONS DE CREDIT-BAIL (EN MILLIERS D'EUROS)



Les immobilisations de Crédit-Bail représentent en valeurs brutes 5 500 K€ et 5,9 % de l'ensemble du patrimoine ; en valeurs nettes, elles s'élèvent à 4 300 K€ et représentent 10,7 % de l'ensemble.

Les valeurs brutes des immobilisations augmentent de 3 800 K€ en raison de la livraison d'un centre de matériaux et de bricolage courant décembre 2010.

C. REPARTITION DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE



Le total des immobilisations corporelles s'élève à 93 646 K€ en valeurs brutes et à 39 694 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

Rapport de gestion (suite)

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2010

1. Sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux

Crédit-Bail	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Entreprise	Date entrée	Durée
Avenue des Bleuets	4 149	500	Rest.	K.F.C.	11.2001	15 ans
Total Crédit-Bail	4 149	500				

Location Simple	Surface Terrain	Surface Construction	Année	Nature	Entreprise
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	A.T.S.
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. Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

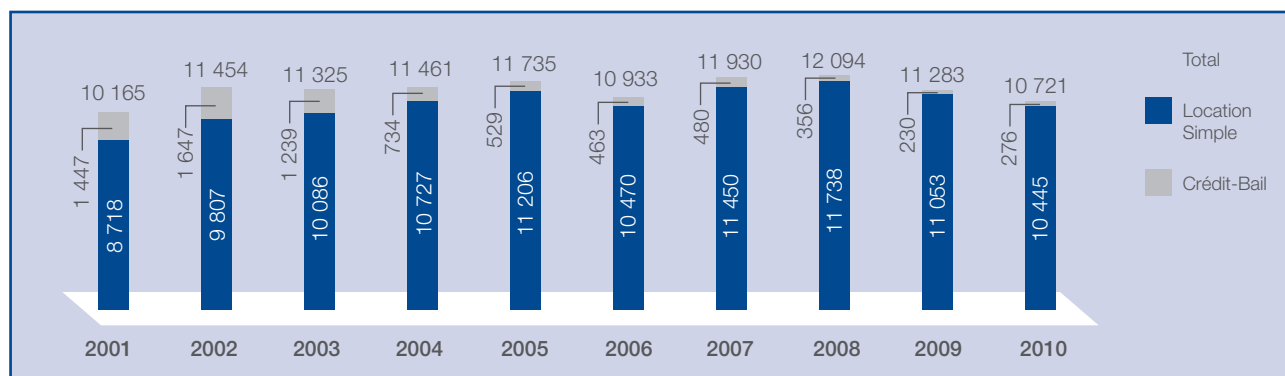
Crédit-Bail	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Entreprise	Date entrée	Durée
Rue Rodolphe Hottinguer	20 000	500	Commerce	Leroy Merlin	12.2010	7 ans
Total Crédit-Bail	20 000	500				

Location simple	Surface Terrain	Surface Construction	Année	Nature	Part SOFIBUS
MACON (71)	5 529	2 954	1977	A	10 %
PARIS (75) – Immeuble rue TAITBOUT	-	2 652	2010	B	100 %

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

2. L'ACTIVITE LOCATIVE

Evolution des loyers hors taxes (en Milliers d'Euros)



Synthèse des loyers et indemnités d'occupation (en Milliers d'Euros)

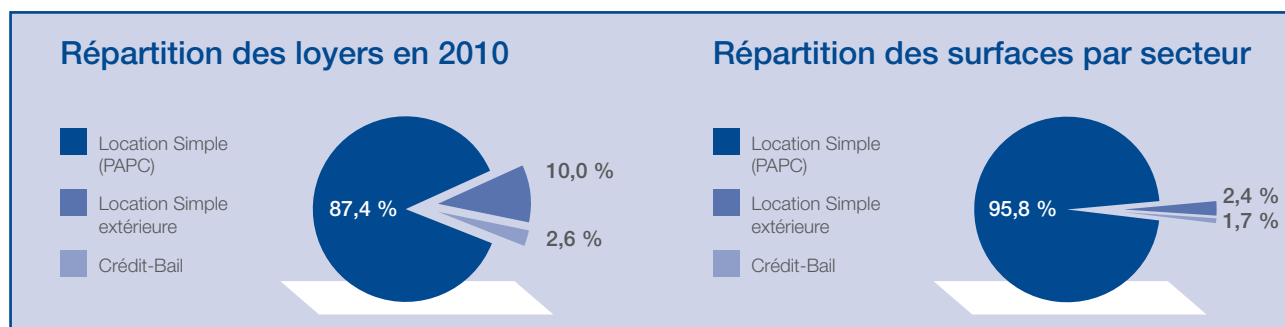
En milliers d'Euros	2010	2009	Évolution en %
Loyers location Simple PAPC	9 375	10 003	- 6,3
Indemnités d'occupation PAPC	0	125	-
Location Simple Taitbout	1 060	1 039	+ 2,0
Location Simple Divers	10	11	-
Sous total Location Simple	10 445	11 178	- 6,6
Crédit-Bail PAPC	224	230	- 2,6
Crédit-Bail « Bonneuil Sud »	52	-	-
Sous total Crédit-Bail	276	230	+ 20,0
Total	10 721	11 408	- 6,0

L'activité de location simple diminue globalement de 6,6 %, celle de Crédit-Bail progresse de 20,0 %, en raison de la livraison du dernier immeuble en Crédit-Bail au cours du mois de décembre 2010.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 79,2 %, contre 81,9 % l'exercice précédent.

Le taux d'occupation physique moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 82,3 % à comparer à 79,7 % sur l'année 2009.

Ainsi, et tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en diminution de 6,0 % par rapport à l'exercice précédent.



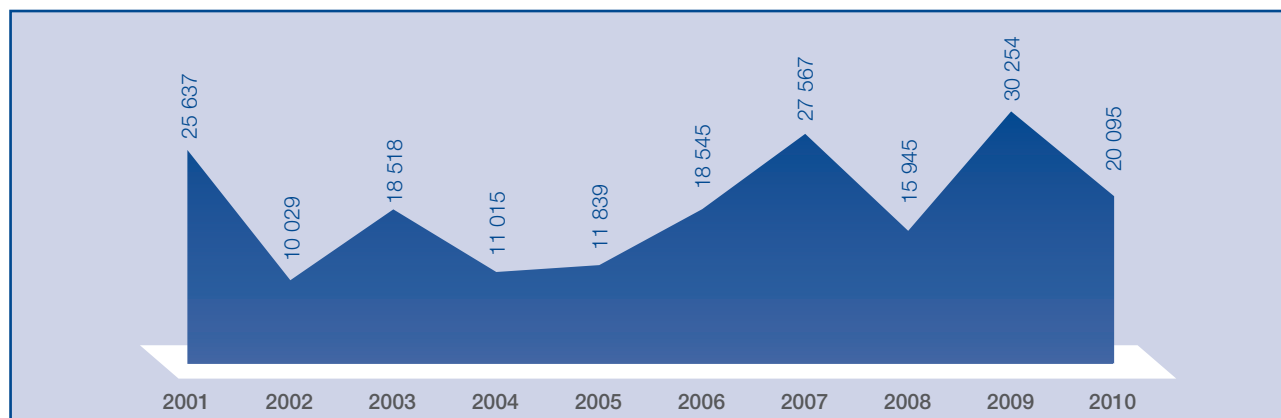
PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

Rapport de gestion (suite)

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

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

Evolution de la commercialisation en m²



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Locaux libres en début 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
Bâtiments livrés sur la période			6 828 m ²		454 m ²					
Locaux libérés	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	16 786 m ²
Stock à commercialiser	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	43 416 m ²
Location pour la période	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	20 095 m ²
Stock disponible fin de période	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	23 321 m ²

Les loyers facturés s'élèvent à 9 375 K€, en diminution de 6,3 % par rapport à l'exercice précédent.

Le marché locatif des locaux d'activités est resté très impacté par la crise existant depuis plus de deux ans en raison d'une production manufacturière en baisse, du niveau bas des échanges extérieurs, et d'une consommation des ménages en attente de rebond.

Ainsi dans un contexte économique à visibilité réduite, les PME-PMI, cœur de cible, sont restées particulièrement prudentes dans leurs prises de décision, pouvant être au mieux longues voire dans certains cas purement et simplement reportées.

B. LA ZAC « BONNEUIL SUD »

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

La première redevance générée par le contrat de Crédit-Bail Leroy Merlin, portant sur la construction d'un centre de matériaux et de bricolage sur une parcelle de 20 000 m² a été facturée courant décembre, pour un montant de 52 K€.

Le projet de création d'un retail-park sur 90 000 m², ayant en son temps fait l'objet d'un contrat de bail à construction sous conditions suspensives, est devenu caduc.

C. L'IMMEUBLE DE BUREAUX A PARIS 9^e : 43/45 RUE TAITBOUT

Au 31 décembre, l'immeuble propriété de SOFIBUS était loué en totalité et a généré des loyers totaux de 1 060 K€ en progression de 2,0 % par rapport à l'exercice 2009.

D. LE CREDIT-BAIL SUR LE PARC D'ACTIVITES DES PETITS CARREAUX

Les redevances perçues sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux sont en diminution de 2,6 % en raison de la baisse des taux d'intérêts et s'établissent à 224 K€.

Il ne subsiste plus qu'un seul contrat de Crédit-Bail sur le Parc des Petits Carreaux.

E. EVOLUTION DES CREANCES DOUTEUSES

Le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice ressort à 89 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 « dotations aux amortissements, aux provisions et transferts de charges ».

En milliers d'Euros	2006	2007	2008	2009	2010
Dotations aux Provisions créances douteuses	86	118	80	213	89
Total loyers facturés	10 933	11 930	12 094	11 408	10 721
% créances douteuses/loyers facturés	0,8 %	1,0 %	0,7 %	1,9 %	0,8 %

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.

3. LE REFINANCEMENT

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

L'encours moyen de refinancement de l'année 2010 est en diminution de 1 217 K€ par rapport à l'encours moyen de l'année 2009. Cependant l'encours de refinancement au 31 décembre 2010 est en augmentation de 1 375 K€ par rapport à celui constaté un an plus tôt et représente 3 423 K€, en raison des décaissements intervenus en fin d'année, liés à la levée d'option du lease back portant sur l'immeuble de la rue Taitbout.

En raison de la baisse de l'encours moyen de refinancement, les frais financiers sont en diminution, évoluant de 161 K€ en 2009 à 50 K€ en 2010.

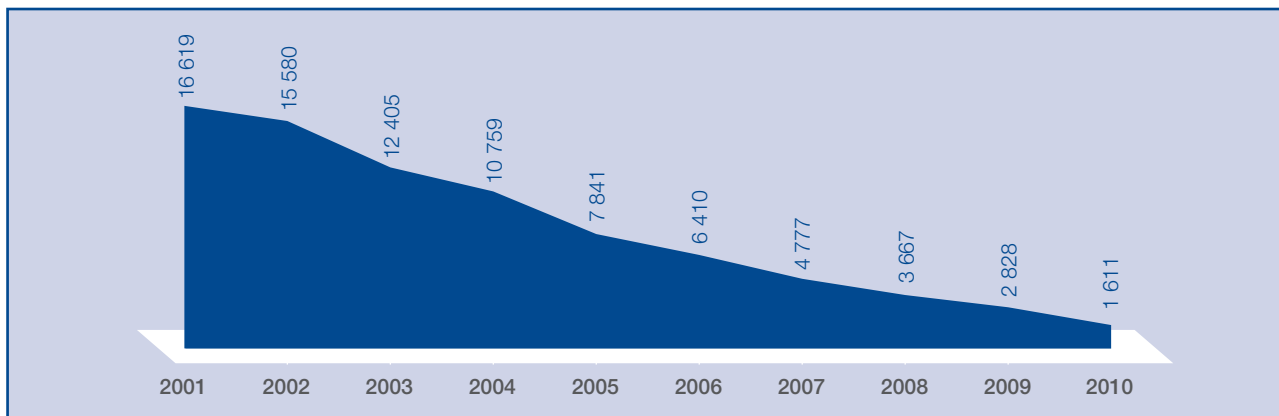
Cependant, le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est en augmentation (7,85 % en 2010 contre 5,55 % en 2009) ; hors commissions, le taux moyen s'établit à 2,89 % contre 2,81 % sur l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2010, l'endettement représente 2,26 % de la valeur des actifs immobilisés (ratio LTV – loan to value). L'excédent brut d'exploitation couvre 125 fois le montant des frais financiers.

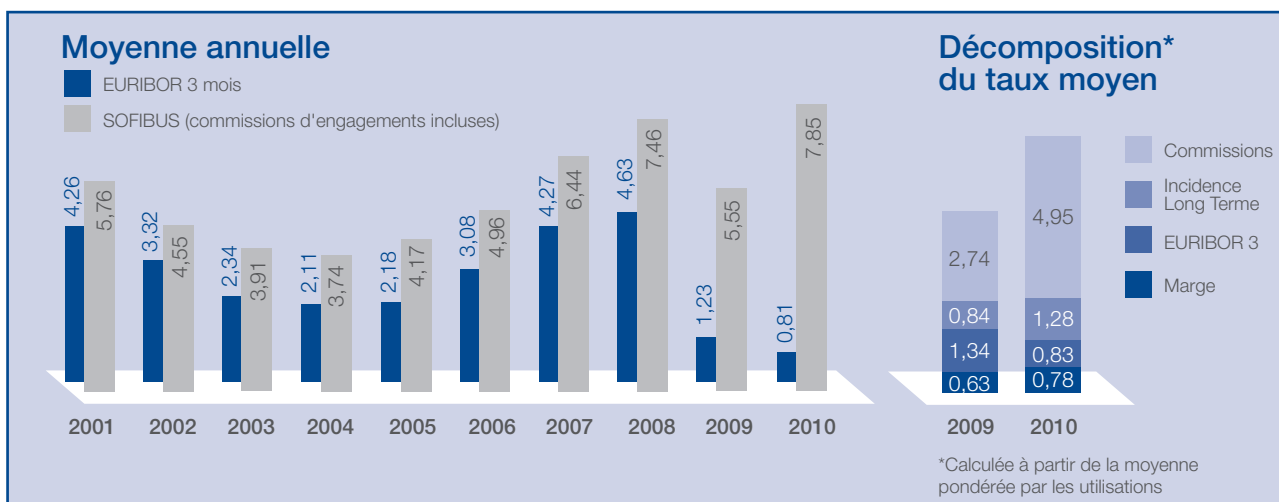
Au 31 décembre 2010, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 12 000 K€, la trésorerie disponible excédentaire s'élevant quant à elle à 2 882 K€.

Rapport de gestion (suite)

Encours Moyen de Refinancement (en Milliers d'Euros)



Taux Moyen de Refinancement et décomposition



4. LES COMPTES ANNUELS

La société SOFIBUS PATRIMOINE ayant demandé à être radiée de la liste des établissements de crédit, et suite à la radiation par l'Autorité de Contrôle Prudentiel en date du 15 décembre 2010, les comptes annuels, qui étaient 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. jusqu'au 31/12/2009, sont établis au 31/12/2010 selon les dispositions du Plan Comptable Général, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, notamment du règlement n°99-03, et des textes pris pour leur application.

Le changement de plan comptable a eu uniquement des impacts sur la présentation des comptes, il n'a aucune conséquence sur le résultat net ni le montant ou la composition des capitaux propres sociaux.

A. COMPTE DE RESULTAT COMPARE SUR 3 ANS

En milliers d'Euros	2010		2009		2008	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	13 050		13 820		14 677	
Loyers	10 743		11 438		12 113	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	10 445		11 179		11 741	
Loyers de Crédit-Bail	276		230		356	
Facturations diverses	22		29		16	
Charges locatives refacturées	2 212	2 212	2 223	2 223	2 544	2 544
Autres produits locatifs	95		159		20	
Autres Prestations de services	215		215		197	
Chiffre d'affaires	13 265	2 212	14 035	2 223	14 874	2 544
Charges sur Immeubles	- 3 707	- 2 212	- 3 777	- 2 223	- 3 557	- 2 544
Entretien et frais de relocation	- 933	- 35	- 1 062	- 71	- 864	- 241
Charges locatives générales	- 1 494	- 1 164	- 1 474	- 1 174	- 1 503	- 1 292
Impôts et taxes	- 1 280	- 1 013	- 1 241	- 978	- 1 190	- 1 011
Frais de fonctionnement	- 3 310		- 3 446		- 3 529	
Frais de personnel	- 767		- 736		- 667	
Impôts et taxes	- 62		- 67		- 52	
Autres charges générales d'exploitation	- 2 481		- 2 643		- 2 810	
Excédent Brut d'Exploitation	6 248	0	6 812	0	7 788	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	4		11		1 134	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 2 435		- 2 696		- 2 671	
Autres produits	546		88		37	
Autres charges	- 138		- 117		- 136	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	4 225	0	4 098	0	6 152	0
Produits financiers	13		28		173	
Charges financières	- 50		- 88		- 220	
RESULTAT FINANCIER	- 37		- 60		- 47	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	4 188		4 038		6 105	
Produits exceptionnels	30		9		38	
Charges exceptionnelles	0		- 17		- 778	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	30		- 8		- 740	
Impôts sur les bénéfices	- 2 953		- 1 408		- 1 871	
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 265		2 622		3 494	

B. LE RESULTAT D'EXPLOITATION

- **Les produits locatifs** sont en diminution de 770 K€ en liaison avec la baisse de l'activité de location simple (- 734 K€ par rapport à l'exercice précédent). Les charges refacturées aux entreprises locataires (2 212 K€) sont en légère diminution (- 11 K€ sur un an). Les redevances de Crédit-Bail progressent (+ 46 K€ sur la même période) en raison de la livraison de l'immeuble sur la ZAC « Bonneuil Sud » en fin d'année. Les autres produits locatifs (comprenant essentiellement des indemnités de résiliation) sont en diminution de 64 K€.

Rapport de gestion (suite)

- **Les Charges sur immeubles** s'élèvent à 3 707 K€ (- 70 K€ sur un an) dont 2 212 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société diminuent de 59 K€ en raison de la baisse des frais de relocation et d'entretien.
- **Les Frais de fonctionnement** représentent 3 310 K€ en baisse de 136 K€ sur un an, essentiellement en raison de la diminution des postes honoraires de gestion, honoraires divers, et frais de publicité.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 6 248 K€ en diminution de 564 K€ en corrélation directe avec la baisse de l'activité de location simple.

- **Les reprises de provisions et transferts de charges** représentent 4 K€.
- **Les dotations aux amortissements et provisions** représentent 2 435 K€ et sont en diminution de 261 K€. Les provisions pour créances douteuses sont en baisse de 123 K€, les dotations aux amortissements des biens en location simple de 175 K€ et les dotations aux amortissements des biens donnés en Crédit-Bail en augmentation de 55 K€.
- **Les autres produits et autres charges** : les autres produits (546 K€) correspondent à la reprise de provisions sur un dossier contentieux (515 K€) et aux charges de groupe (31 K€), alors que les autres charges (138 K€) correspondent aux jetons de présence.

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 4 225 K€ contre 4 098 K€ en 2009, en progression de 127 K€ (+ 3,1 %).

C. LE RESULTAT FINANCIER

Les frais financiers s'établissent à 50 K€ contre 88 K€ sur l'exercice 2009, alors que les produits financiers sont en baisse (13 K€ sur l'exercice 2010, contre 28 K€ en 2009).

Au total, le résultat financier s'établit à - 37 K€ contre - 60 K€ au 31 décembre 2009.

D. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS

Le résultat courant avant impôts s'élève à 4 188 K€ contre 4 038 K€ en 2009 (+ 3,7 %).

E. LE RESULTAT EXCEPTIONNEL

Les seuls éléments exceptionnels constatés sur l'exercice consistent en des reprises sur créances totalement amorties pour 30 K€. Le résultat exceptionnel est donc de 30 K€ contre - 8 K€ à fin 2009.

F. IMPOTS SUR LES SOCIETES

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 2 953 K€ contre 1 408 € sur l'exercice 2009. Il se décompose de la manière suivante :

- 1 489 K€ au titre du résultat de l'exercice 2010,
- 1 464 K€ au titre de la réintégration inhérente à la levée d'option de l'immeuble de la rue Taitbout.

G. LE RESULTAT NET DE L'EXERCICE

Le résultat net s'établit à 1 265 K€ contre 2 622 K€ au 31 décembre 2009.

H. EVOLUTION DU CASH FLOW SUR 10 ANS

En milliers d'Euros	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2004 ⁽¹⁾ proforma	2003	2002	2001
Cash-flow	3 181	5 311	5 775	5 787	5 952	5 226	4 548	5 557	5 210	6 750	5 041
- Amortissements	2 346	2 484	2 591	2 626	2 636	2 657	3 062	2 760	3 522	3 751	3 579
- Provisions créances douteuses	89	213	80	118	86	64	41	41	100	198	196
- Provisions grosses réparations	0	0	0	0	0	0	143	0	1 787	1 857	747
- Provisions pour risques et charges	0	0	- 238	0	777	0	25	25	0	0	7
- Reprises prov. créances douteuses	0	- 8	- 152	0	- 302	- 98	- 41	- 41	- 722	0	- 72
- Reprises prov. grosses réparations	0	0	0	0	0	0	- 1 244	0	- 1 003	- 624	- 675
- Reprises prov. pour litiges	- 519	0	0	- 67	0	- 134	0	0	0	0	0
- Résultat	1 265	2 622	3 494	3 110	2 755	2 737	2 562	2 772	1 526	1 568	1 259
Dividende distribué	* 2 309	2 309	2 309	2 159	1 975	2 173	1 975	1 975	1 383	1 303	1 185

(*) 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 4,13 € par action.

I. RESULTAT ET AFFECTATION

Le résultat de l'exercice s'élève à	1 265 155,86 €
Après reprise du report à nouveau, soit	5 444 658,12 €
Le total disponible s'élève à	6 709 813,98 €

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	4 400 695,98 €

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
2007	2,75 € assorti d'un abattement de 1,00 €
2008	3,00 € assorti d'un abattement de 1,19 €
2009	3,00 € assorti d'un abattement de 1,20 €

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

Rapport de gestion (suite)

J. CAPITAL, DIVIDENDE ET COURS DE BOURSE

Répartition du capital au 31 décembre 2010

Actionnaires	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote AGO
Hottinger Participations Françaises	353 244	45,89	37,99
Baron Hottinguer	24 732	3,21	2,66
Soplaco	14 373	1,87	1,63
Ocepro	12 939	1,68	1,42
M. Paul Hottinguer	841	0,11	0,09
Mutuelles du Mans IARD	76 004	9,87	16,35
Mutuelles du Mans VIE	72 213	9,38	15,53
Divers	215 345	27,99	24,33
Actions autodétenues en vue d'annulation	15	NS	
Total	769 706	100,00	100,00
	Total brut de droits de vote		929 743

Dès 1988, le titre de SOFIBUS PATRIMOINE était coté au Second Marché de la Bourse de PARIS. Depuis le 21 février 2005, le titre de SOFIBUS PATRIMOINE 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 €
2010	769 706	(*) 3,00 €	71,00 €	64,01 €

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

Depuis le 1^{er} janvier 2011, le cours de l'action est stabilisé à 65,00 €.

K. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

La Société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

L. DEPENSES NON DEDUCTIBLES 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.

5. PERSPECTIVES POUR 2011

Le contexte économique se stabilisant et une reprise modérée se dessinant pourraient permettre aux PME-PMI de réactiver leurs recherches de locaux répondant précisément à leurs besoins.

Le secteur ayant été particulièrement affecté par la dureté et la longueur de la crise, la concurrence pourrait s'avérer localement très vive dans des volumes restant encore insuffisants.

Il conviendra donc de tenter d'améliorer notre taux d'occupation sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux en capitalisant sur ses qualités intrinsèques d'emplacement, d'accès, et de services.

6. RESULTATS DE LA SOCIETE SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications en milliers d'Euros ou en Euros	2010	2009	2008	2007	2006
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Capital social	15 000	14 905	14 905	15 000	15 000
Nombre d'actions	769 706	785 000	785 000	790 000	790 000
Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Chiffre d'affaires hors taxes	13 265	14 035	14 874	14 536	13 251
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	6 134	6 718	7 645	7 342	7 669
Impôts sur les bénéfices	2 953	1 408	1 840	1 556	2 221
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1 265	2 622	3 494	3 111	2 755
Montant des bénéfices distribués	2 309	2 309	2 309	2 159	1 975
III. RESULTAT PAR ACTION en Euros					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	4,13 €	6,76 €	7,34 €	7,32 €	7,53 €
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1,64 €	3,34 €	4,45 €	3,94 €	3,49 €
Dividende versé à chaque action	3,00 €	3,00 €	3,00 €	2,75 €	2,50 €
IV. PERSONNEL en Milliers d'Euros					
Nombre de salariés (temps partiel)	4	3	3	3	3
Montant de la masse salariale	545	522	482	453	404
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc.)	222	218	191	170	150

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

Rapport de gestion (suite)

7. 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 :

31 décembre 2010 En milliers d'Euros	Dettes échues	Échéances <15j	Échéances 16j<E<30j	Échéances 31j<E<45j	Échéances 46j<E<60j	Échéances +60j	Total Dettes
Fournisseurs	863	37	2	37	49	0	988
Fourn. Immobilisations	0	0	0	0	0	0	0
Total à payer	863	37	2	37	49	0	988
Factures non parvenues	0	0	0	0	0	3 105	0
Total	863	37	2	0	49	3 105	988

31 décembre 2009 En milliers d'Euros	Dettes échues	Échéances <15j	Échéances 16j<E<30j	Échéances 31j<E<45j	Échéances 46j<E<60j	Échéances +60j	Total Dettes
Fournisseurs	341	64	70	0	0	0	475
Fourn. Immobilisations	108	0	0	0	0	0	108
Total à payer	449	64	70	0	0	0	583
Factures non parvenues	0	0	2	226	0	132	360
Total	449	64	72	226	0	132	943

8. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2010

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.

9. REMUNERATIONS 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 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 :

En Euros	SOFIBUS PATRIMOINE		EMBA
	salaires (fixe)	jetons de présence	
M. Henri HOTTINGUER	212 000,04	17 600,00	Néant
M. Frédéric HOTTINGUER		30 800,00	Néant
M. Rodolphe HOTTINGUER		5 293,75	
Mme Véronique RAYNAR		8 800,00	
M. Paul HOTTINGUER		11 550,00	
M. Philippe HOTTINGUER		6 050,00	
Mme Laure de POURTALES		4 537,50	
M. Christian de LONGEVIALLE		11 550,00	
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		14 300,00	
BANQUE BNP PARIBAS		6 050,00	

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

10. MANDATAIRES SOCIAUX

Nom et Prénom ou Dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de naissance	Date de 1 ^{ère} nomination	Date de fin de mandat (*)
M. Henri HOTTINGUER	Président Directeur Général	16/11/1934	07/1969	31/12/2010
M. Frédéric HOTTINGUER	Directeur Général Délégué	18/11/1961	05/2000	31/12/2015
M. Rodolphe HOTTINGUER	Administrateur	14/08/1956	05/1991	31/12/2014
M. Paul HOTTINGUER	Administrateur	21/05/1942	05/2008	31/12/2013
M. 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
M. Christian de LONGEVIALLE	Administrateur	18/06/1931	01/1970	31/12/2012
BNP PARIBAS représentée par M. Philippe THEL	Administrateur	19/02/1955	04/1974	31/12/2012
Mutuelles du Mans Assurances Vie représentées par M. 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 :

Directeur Général Délégué, Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER
Membre du Comité de Direction - AXA MILLESIMES (SAS)

Etranger :

SUISSE

Directeur Délégué du Conseil d'Administration - HOTTINGER FINANZ & TREUHAND
Président - FINANCIERE HENRI HOTTINGER

Président du Conseil d'Administration - GASPEE

Président - HOTTINGER & Co, BALE

PAYS-BAS

Président du Conseil de Surveillance - EMBA BV

BAHAMAS

Président du Conseil d'Administration - HOTTINGER BANK & TRUST Limited

2. M. Frédéric HOTTINGUER, Directeur Général Délégué, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Président Directeur Général - FINANCIERE HOTTINGUER
Président du Conseil de Surveillance - OCEPRO
Administrateur - 1786 PATRIMOINE
Liquidateur - FININDEX

Etranger :

SUISSE (ZURICH)

Président - HOTTINGER & CIE SA

Rapport de gestion (suite)

GRANDE-BRETAGNE (LONDRES)

Président du Conseil d'Administration - HOTTINGER & CO LIMITED

LUXEMBOURG (LUXEMBOURG)

Président - HOTTINGER & CIE LUXEMBOURG

Président - HOTTINGER INTERNATIONAL FUND

ETATS-UNIS (NEW-YORK)

Président et Administrateur - HOTTINGER CAPITAL CORP.

3. M. Paul HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER

Administrateur - H ET ASSOCIES

Etranger :

ETATS-UNIS

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. M. 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 et CEO - HOTTINGER & HOTTINGER AG

Administrateur et CEO - FINANCIERE RODOLPHE HOTTINGER AG

Administrateur et CEO - LA COMPAGNIE FINANCIERE RODOLPHE HOTTINGER SA

Administrateur - PETROLIN SA

Vice-Président - Groupement Patronal des Gérants de Patrimoines

6. M. Christian de LONGEVIALLE, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Président - SAS BOUSCAS
Administrateur - BLOM BANK FRANCE
Administrateur - HALISOL
Administrateur - GALLI COZ
Administrateur - C.I.P.M

7. Mme Laure de POURTALES, Administrateur

8. Mme Véronique RAYNAR, Administrateur

Autres fonctions

Etranger :

SUISSE
Administrateur - FORTUNA TRUST AG - ZUG
Administrateur - VEGESTIS GENEVE SA

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
Administrateur - COURTOIS SA

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

Autres fonctions :

Vice Président - CILGERE
Administrateur - POUR PARIS & SA REGION SA D'HLM
Administrateur - BNP PARIBAS REAL ESTATE
Représentant permanent de la BNP PARIBAS REAL ESTATE, Administrateur - PROMOGIM
Représentant permanent de la BNP PARIBAS, Administrateur - KLEPIERRE

11. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES VISES A 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.

Rapport de gestion (suite)

12. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Nous vous proposons de renouveler les mandats des commissaires aux comptes titulaire (la société Deloitte & Associés) et suppléant (la société BEAS) pour une durée de 6 exercices. L'AMF, dûment avisée par les commissaires aux comptes de la proposition de renouvellement de leurs mandats, n'a émis aucune observation.

Par ailleurs, nous vous proposons de renouveler le mandat d'Administrateur des Mutuelles du Mans Assurances Vie et du Baron Hottinguer pour une durée de 6 ans.

13. COMITE STRATEGIQUE ET D'INITIATIVES

Le comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice et a étudié les sujets suivants :

- Politique et besoin de refinancement
- Fiscalité liée à la levée d'option du lease-back de l'immeuble Taitbout
- Nouvelle présentation des comptes liée à la perte de statut d'établissement de crédit

14. FACTEURS DE RISQUE

Risques liés à l'activité de SOFIBUS PATRIMOINE

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 seul emprunt à plus long terme. Le montant de l'encours de financement étant relativement faible (3,4 M€ à fin 2010), les risques liés au taux à court terme sont négligeables, 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 0,4 M€ (12 %) sont soumis à un taux fixe de 6,19 %.

Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Les sociétés locataires de SOFIBUS PATRIMOINE 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 PATRIMOINE étudie la structure financière de la société candidate, et en cas de doute, SOFIBUS PATRIMOINE 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 2010 est de 12 423 K€ contre 17 048 K€ en 2009, et 17 166 K€ en 2008. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements au 31/12/2010

En milliers d'Euros	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Dettes envers les établissements de crédit	3 423	3 133	290	0
Autres engagements reçus	0	0	0	0
TOTAL	3 423	3 133	290	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 (12 423 K€ autorisés à fin 2010, pour 3 423 K€ utilisés).

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 déférent 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.

15. ELEMENTS D'INFORMATION SOCIALE

L'effectif de notre Société est de 3 personnes.

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

Nous vous signalons qu'il y a deux salariés, au sens du droit du travail. Ils sont titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée.

L'autre personne est rémunérée en sa qualité de mandataire social.

Rapport de gestion (suite)

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 767 K€ en 2010 contre 736 K€ en 2009.

Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 26,33 % de la masse salariale en 2010 contre 27,31 % en 2009.

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.

16. ELEMENTS 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 PATRIMOINE s'engage dans une politique environnementale.

Pour optimiser la mise en œuvre de cette politique environnementale, SOFIBUS PATRIMOINE 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 7 avril 2010, l'enregistrement EMAS et la certification ISO 14001 ont été renouvelés pour 1 an.

Ce système s'applique aux différents métiers de SOFIBUS PATRIMOINE 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 PATRIMOINE 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 PATRIMOINE 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 PATRIMOINE de s'engager dans une démarche d'amélioration continue de ses performances environnementales.

Le SME s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS PATRIMOINE 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 ni à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

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

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, etc.),
- 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 PATRIMOINE 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.

Rapport de gestion (suite)

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 PATRIMOINE 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 PATRIMOINE 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, etc.

Afin d'être exemplaire, SOFIBUS PATRIMOINE 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 PATRIMOINE 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 PATRIMOINE.

Depuis la mise en place du Système de Management Environnemental, les différentes actions engagées en 2007, 2008 et 2009 permettent d'avancer dans le sens des objectifs et des cibles définis. Les actions se sont poursuivies en 2010.

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.

17. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le Tribunal Administratif de Paris a rejeté, le 28 février 2011, la demande de SOFIBUS PATRIMOINE concernant la réduction des suppléments d'impôts liés au contrôle fiscal relatif aux exercices clos antérieurement au 31 décembre 2005.

SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de faire appel de ce jugement.

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

18. FILIALES ET PRISES DE PARTICIPATIONS

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

19. OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES TITRES

19.1 – Synthèse des opérations sur titres au 31 décembre 2010

SOFIBUS PATRIMOINE a procédé aux rachats de titres suivants au cours de l'exercice 2010 :

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	15
Cours moyen des achats	65,00 €
Nombre d'actions vendues au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des ventes	Néant
Montant des frais de négociation	101,95 €
Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31/12/2010	15
Valeur de ces actions au cours d'achat	975,00 €
Valeur nominale	19,48€
Motifs des acquisitions effectuées	Annulation des titres
Fraction du capital qu'elles représentent	0,0019 %

Rapport de gestion (suite)

19.2 - Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 28 Avril 2010

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte et du Conseil d'Administration du 28 Avril 2010, SOFIBUS PATRIMOINE a acquis sur l'exercice 15 titres à un cours moyen de 65,00 €, ces titres figurent au bilan en « valeurs immobilisées », tous ces titres sont destinés à être annulés dans le respect de la réglementation applicable à la Société.

Date d'achat	Quantité	Cours	Total
16/11/2010	10	65,00	650,00
19/11/2010	5	65,00	325,00
TOTAL	15		975,00

20. OPERATIONS EFFECTUEES 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 2010.

21. MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL CONSECUTIVEMENT A LA DEMANDE DE RETRAIT D'AGREMENT DU STATUT D'ETABLISSEMENT FINANCIER

A la suite de sa demande de retrait d'agrément, la société SOFIBUS PATRIMOINE n'a plus le statut d'établissement financier depuis le 15 décembre 2010.

C'est la raison pour laquelle, nous vous proposons de modifier l'objet social en supprimant toute référence à la notion de financement.

Les statuts seraient modifiés consécutivement.

22. AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE PROCEDER AU RACHAT D' ACTIONS DE LA SOCIETE

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 28 avril 2010 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 2010.

23. DELEGATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'EMETTRE DES BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS A ATTRIBUER GRATUITEMENT AUX ACTIONNAIRES EN PERIODE D'OFFRE PUBLIQUE PORTANT SUR LES TITRES DE LA SOCIETE

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation de délégation consentie par l'Assemblée Générale du 28 avril 2010 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 PATRIMOINE, 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 769 706. 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 15 000 000,00 €.

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 2010.

24. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 28 avril 2010, 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 28 avril 2010 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 de l'exercice 2010

LE BILAN COMPARE

(en Milliers d'Euros)

ACTIF	Notes	31/12/2010			31/12/2009	31/12/2008
		Brut	Amort.	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles		327	243	84	97	106
Total immobilisations incorporelles	4.1	327	243	84	97	106
Immobilisations corporelles						
Terrains		11 409	0	11 409	9 674	9 674
Constructions		80 986	53 793	27 193	24 322	26 434
Installations techniques, matériels et outillages		648	4	644	6	7
Autres immobilisations corporelles		205	155	50	86	107
Immobilisations corporelles en cours		398	0	398	129	0
Total immobilisations corporelles	4.1	93 646	53 952	39 694	34 217	36 222
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés		1	0	1	1 125	1 125
Autres immobilisations financières		57	0	57	53	47
Total immobilisations financières	4.1	58	0	58	1 178	1 172
ACTIF IMMOBILISE (I)		94 031	54 195	39 836	35 492	37 500
Actif circulant						
Créances clients et comptes rattachés	4.2	1 241	555	686	774	721
Autres créances	4.3	1 730	0	1 730	906	251
Disponibilités	4.6	2 900	0	2 900	4 177	4 591
Charges constatées d'avance	4.4	64	0	64	403	381
ACTIF CIRCULANT (II)		5 935	555	5 380	6 260	5 944
TOTAL ACTIF (I+II)		99 966	54 750	45 216	41 752	43 444

PASSIF	Notes	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres				
Capital		15 000	14 905	14 905
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 305	9 139	9 139
Réserves :		1 578	1 964	1 964
- <i>Légale</i>		1 500	1 500	1 500
- <i>Ordinaire</i>		78	464	464
Report à nouveau		5 445	5 132	3 948
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		1 265	2 622	3 494
CAPITAUX PROPRES (I)		31 593	33 762	33 450
Provisions				
Provisions pour risques et charges	4.5	472	472	472
PROVISIONS (II)		472	472	472
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.6	3 459	2 082	3 759
Dépôts de garantie reçus	4.6	2 905	2 915	2 994
Avances et acomptes reçus	4.7	730	444	249
Fournisseurs et comptes rattachés	4.7	1 114	854	947
Dettes fiscales et sociales	4.7	1 734	367	743
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.7	3 017	156	108
Autres dettes	4.7	162	668	681
Produits constatés d'avance	4.7	30	32	41
DETTES (III)		13 151	7 518	9 522
TOTAL PASSIF (I+II+III)		45 216	41 752	43 444

LE COMPTE DE RESULTAT COMPARE

(en Milliers d'Euros)

	Notes	2010	2009	2008
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	5.1	13 050	13 820	14 677
- Loyers		10 743	11 438	12 113
- Charges locatives refacturées		2 212	2 223	2 544
- Facturations diverses		95	159	20
Autres prestations de service		215	215	197
		<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>	<i>14 035</i>	<i>14 874</i>
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		4	11	1 134
Autres produits		546	88	37
Total produits d'exploitation		13 815	14 134	16 045
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes		4 908	5 179	5 177
Impôts, taxes et versements assimilés		1 342	1 308	1 242
Charges de personnel		767	736	667
- Salaires et traitements		565	535	493
- Charges sociales		202	201	174
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 435	2 696	2 671
- Sur immobilisations : amortissements	4.1	2 346	2 483	2 512
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	79
- Sur actif circulant : dotations		89	213	80
Autres charges		138	117	136
Total charges d'exploitation		9 590	10 036	9 893
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	5.2	4 225	4 098	6 152
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		13	28	173
Total produits financiers		13	28	173
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		50	88	220
Total charges financières		50	88	220
RESULTAT FINANCIER (II)	5.3	- 37	- 60	- 47
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		4 188	4 038	6 105
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		30	4	7
Sur opérations en capital		0	5	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	31
Total produits exceptionnels		30	9	38
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	17	778
Total charges exceptionnelles		0	17	778
RESULTAT EXCEPTIONNEL (III)	5.4	30	- 8	- 740
Impôts sur les bénéfices (IV)		2 953	1 408	1 871
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		1 265	2 622	3 494
TOTAL PRODUITS		13 858	14 171	16 256
TOTAL CHARGES		12 593	11 549	12 762
Résultat par action		1,64 €	3,34 €	4,45 €

Comptes de l'exercice 2010 (suite)

REPARTITION DES PRODUITS ET DES CHARGES D'EXPLOITATION (en Milliers d'Euros)

	Notes	2010			2009		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Produits locatifs	5.1	10 838	2 212	13 050	11 597	2 223	13 820
<i>Loyers</i>		10 743	0	10 743	11 438	0	11 438
<i>Charges locatives refacturées</i>		0	2 212	2 212	0	2 223	2 223
<i>Autres produits locatifs</i>		95	0	95	159	0	159
Autres prestations de services		215	0	215	215	0	215
Chiffre d'affaires		11 053	2 212	13 265	11 812	2 223	14 035
Charges sur immeubles	5.2.1	- 1 495	- 2 212	- 3 707	- 1 554	- 2 223	- 3 777
<i>Entretiens et frais de relocation</i>		- 898	- 35	- 933	- 991	- 71	- 1 062
<i>Charges locatives générales</i>		- 330	- 1 164	- 1 494	- 300	- 1 174	- 1 474
<i>Impôts et taxes</i>		- 267	- 1 013	- 1 280	- 263	- 978	- 1 241
Frais de fonctionnement	5.2.2	- 3 310		- 3 310	- 3 446		- 3 446
<i>Frais de personnel</i>		- 767		- 767	- 736		- 736
<i>Impôts et taxes</i>		- 62		- 62	- 67		- 67
<i>Autres charges générales d'exploitation</i>		- 2 481		- 2 481	- 2 643		- 2 643
Excédent brut d'exploitation	5.2	6 248	0	6 248	6 812	0	6 812
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		4		4	11		11
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	- 2 435		- 2 435	- 2 696		- 2 696
Autres produits		546		546	88		88
Autres charges		- 138		- 138	- 117		- 117
Résultat d'exploitation	5.2	4 225	0	4 225	4 098	0	4 098

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en Milliers d'Euros)

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	1 265	2 622	3 494
Dotations aux amortissements et provisions	2 435	2 696	2 591
Reprises des amortissements et provisions	0	- 8	- 293
Plus ou moins valeur de cession	0	17	60
Autres	0	0	0
Capacité d'autofinancement	3 700	5 327	5 852
Variation des créances d'exploitation	- 830	- 919	276
Variation des dettes d'exploitation	4 259	- 318	411
Charges et produits constatés d'avance	337	- 32	- 99
Variation du besoin en fonds de roulement	3 766	- 1 269	588
Flux net de trésorerie généré par l'activité	7 466	4 058	6 440
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 7 810	- 486	- 1 212
Acquisition d'immobilisations financières	- 1	0	- 1 625
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 7 811	- 486	- 2 837
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires	- 2 309	- 2 309	- 2 159
Variation des autres fonds propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	0	- 1 671	- 111
Contraction de prêts	1 369	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 940	- 3 980	- 2 270
VARIATION DE TRESORERIE	- 1 285	- 408	1 333
Trésorerie à l'ouverture	4 173	4 581	3 248
Trésorerie à la clôture	2 888	4 173	4 581

ANALYSE DES CAPITAUX PROPRES

(en Milliers d'Euros)

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves totales	Réserves		Résultat de l'exercice	Report à nouveau	Total capitaux propres
					Réserve légale	Réserve ordinaire			
Situation à la clôture au 31/12/2007	790 000	15 000	9 544	1 964	1 500	464	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	- 5 000	- 95	- 405						- 500
Résultat 31 décembre 2008							3 493		3 493
Situation à la clôture au 31/12/2008	785 000	14 905	9 139	1 964	1 500	464	3 493	3 948	33 449
Distributions effectuées au titre de 2008							- 2 309		- 2 309
Résultat 2008 non distribué							- 1 184	1 184	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	785 000	14 905	9 139	1 964	1 500	464	2 622	5 132	33 762
Distributions effectuées au titre de 2009							- 2 309		- 2 309
Résultat 2009 non distribué							- 313	313	0
Réduction de capital par annulation des actions autodétenues	- 15 294	- 290	- 835						- 1 125
Augmentation de capital		385		- 385		- 385			0
Résultat 31 décembre 2010							1 265		1 265
Situation à la clôture au 31/12/2010	769 706	15 000	8 304	1 579	1 500	79	1 265	5 445	31 593

Différentes catégories de titres	Valeur nominale (en Euros)		Nombre de titres				Droits de vote	
	En début d'exercice	En fin d'exercice	En début d'exercice	Créés pendant l'exercice	Annulés pendant l'exercice	En fin d'exercice	En début d'exercice	En fin d'exercice
Actions ordinaires	18.99	19.49	785 000	0	15 294	769 706	929 743	929 743
Total	18.99	19.49	785 000	0	15 294	769 706	929 743	929 743

Notes annexes aux comptes

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Comme annoncé lors de la précédente Assemblée Générale, la société a livré le dernier bâtiment en Crédit-Bail sur la ZAC « Bonneuil Sud » le 14 décembre 2010.

Par courrier en date du 22 décembre 2010, l'Autorité du Contrôle Prudentiel a confirmé la radiation de la société SOFIBUS PATRIMOINE de la liste des sociétés financières à compter du 15 décembre.

D'autre part, le 30 décembre, la société a levé l'option à l'échéance sur le lease-back de l'immeuble de la rue Taitbout (Paris 9^{ème}).

2. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

La société SOFIBUS PATRIMOINE ayant été radiée, à sa demande, de la liste des établissements de crédit par l'Autorité de Contrôle Prudentiel en date du 15 décembre 2010, les comptes annuels, qui étaient 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. jusqu'au 31/12/2009, sont établis au 31/12/2010 selon les dispositions du Plan Comptable Général, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, notamment du règlement n°99-03, et des textes pris pour leur application.

Le changement de plan comptable a eu uniquement des impacts sur la présentation des comptes, il n'a aucune conséquence sur le résultat net ni le montant ou la composition des capitaux propres sociaux.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2010 au 31/12/2010.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Information pro forma comparative :

Les données chiffrées présentées ci-après au titre des exercices 31/12/2008 et 31/12/2009 selon le format du Plan Comptable Général sont des données pro forma.

Au chapitre 7 infra figurent le compte de résultat et le bilan au 31/12/2010 sous format bancaire (pro forma). Ils sont présentés en comparaison du bilan et du compte

de résultat des deux exercices précédents issus des états financiers établis en format bancaire, publiés et certifiés par le commissaire aux comptes.

3. PRINCIPALES METHODES COMPTABLES

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du Code de Commerce)

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- Le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 Juin 1999,
- La loi n° 83 353 du 30 Avril 1983,
- Le décret 83 1020 du 29 Novembre 1983,
- Les règlements comptables :
 - 2000-06 et 2003-07 sur les passifs,
 - 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs,
 - 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

3.1 Immobilisations

a) Immobilisations incorporelles

Les logiciels sont amortis linéairement sur leur durée prévisible d'utilisation en fonction de leur coût, sur des durées de 3 ou 5 ans.

b) Immobilisations corporelles

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 composant à l'exception des immeubles donnés en Crédit-Bail, conformément à l'avis 2006-C du 4 octobre 2006.

Parc d'Activités des Petits Carreaux et ZAC « Bonneuil Sud »

Les constructions, ainsi que la fraction des équipements et aménagements qui leur est affectée, font l'objet d'une dépréciation par voie d'amortissements selon le mode linéaire pour les biens en location simple.

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 57).

Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

Les durées d'amortissement pour le bâtiment commercial de Mâcon sont 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.

Pour l'immeuble parisien de bureaux, les durées d'amortissement sont de 50 ans pour le gros œuvre, 25 ans pour la façade et la couverture, 15 ans pour les installations générales et techniques et 9 ans pour les aménagements et 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.

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées :

- Des actions propres rachetées par la Société dans le cadre des programmes de rachat d'actions en vue de leur annulation, comptabilisées pour leur prix d'acquisition,
- Des dépôts de garantie versés.

3.2 Chiffre d'affaires et créances d'exploitation

Les opérations de location sont qualifiées de location simple lorsque les risques et avantages liés à la propriété ne sont pas transférés aux locataires.

La Société est, d'autre part, Crédit-Bailleur pour un encours résiduel de 7 965 K€ (sur 2 contrats).

Le chiffre d'affaires comprend les loyers (de location simple et de Crédit-Bail), les indemnités d'occupation ainsi que des facturations diverses et les charges locatives refacturées.

Les produits locatifs correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles et sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre, soit de leur règlement avant échéance, soit sur prestations locatives excédentaires par rapport aux dépenses, sont constatés en dettes d'exploitation dans le poste « avances et acomptes reçus ».

Les provisions pour créances douteuses ou litigieuses sont déterminées en fonction du niveau du risque sur la base de la créance hors taxes diminuée, le cas échéant, du dépôt de garantie.

3.3 Trésorerie

Les disponibilités comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

3.4 Impôts sur les bénéfices

Toutes les activités de la société sont soumises à l'impôt sur les sociétés.

3.5 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.

3.6 Refinancement

Les intérêts financiers 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 ».

Notes annexes aux comptes (suite)

3.7 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.

4. NOTES SUR LE BILAN

(en Milliers d'Euros)

4.1 Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles et corporelles

	Au 31/12/09	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 31/12/10	Amort. au 31/12/09	Cessions / Re-prises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 31/12/10	Valeurs nettes 31/12/09	Valeurs nettes 31/12/10
1. Immobilisations incorporelles	340	0	0	0	- 13	327	243	0	0	0	243	97	84
2. Immobilisations corporelles	85 822	0	7 811	0	13	93 646	51 606	0	2 346	0	53 952	34 218	39 694
Terrains	9 627		1 723		13	11 363	0	0			0	9 627	11 363
Location simple	1 745		1 723		0	3 468	0	0			0	1 745	3 468
Crédit-Bail	22		0		1 040	1 062	0	0			0	22	1 062
Autre	7 860		0		- 1 027	6 833	0	0			0	7 860	6 833
Gros œuvre	41 501		4 074		26	45 601	26 822	0	1 335		28 157	14 680	17 444
Location simple	39 979		1 600		0	41 579	25 870	0	1 146		27 016	14 110	14 563
Crédit-Bail	1 522		2 474		26	4 022	952	0	189		1 141	570	2 881
Façades, Couvertures	11 146		640		0	11 786	6 983	0	404		7 387	4 163	4 399
Location simple	11 146		640		0	11 786	6 983	0	404		7 387	4 163	4 399
Installations générales et techniques	0		640		0	640	0	0	0		0	0	640
Location simple	0		640		0	640	0	0	0		0	0	640
Agencements	12 660		439		0	13 099	11 957	0	256		12 213	703	886
Location simple	12 660		439		0	13 099	11 957	0	256		12 213	703	886
Equipements du terrain	10 499		0		0	10 499	5 722	0	313		6 035	4 777	4 464
Location simple	8 004		0		0	8 004	5 528	0	219		5 747	2 476	2 257
Crédit-Bail	109		0		309	418	68	26	15		109	41	309
Autre	2 386		0		- 309	2 077	126	- 26	79		179	2 260	1 898
Immobilisations en cours	129		295		- 26	398	0	0	0		0	129	398
Autres immobilisations corporelles	260		0		0	260	122	0	38		160	138	100
TOTAL (1 + 2)	86 162	0	0	0	0	93 973	51 849	0	2 346	0	54 195	34 315	39 778
Détail par destination des immobilisations corporelles													
Crédit-Bail	1 653	0	2 474	0	1 375	5 502	1 020	26	204	0	1 250	633	4 252
Location simple	73 674	0	5 311	0	0	78 985	50 338	0	2 025	0	52 363	23 336	26 622
Autres immobilisations corporelles	10 495	0	26	0	- 1362	9 159	248	- 26	117	0	339	10 249	8 820

Expertises immobilières

Une expertise immobilière a été réalisée au 31 décembre 2008 par un cabinet indépendant (Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine (hors Crédit-Bail ZAC « Bonneuil Sud »). L'évaluation des actifs immobiliers ressort à 151 224 030 € hors frais et droits de mutation.

Les terrains de la ZAC « Bonneuil Sud » ont été estimés à 15 200 000 €, le Parc d'Activités des Petits Carreaux (y compris les réserves foncières) à 117 984 030 €, l'immeuble de Mâcon à 90 000 € (10 % de l'immeuble) et l'immeuble de bureaux de la rue Taitbout à 17 950 000 €.

Immobilisations financières

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 PATRIMOINE a acquis, sur l'exercice 2008, 15 294 titres à un cours moyen de 73,56 €, ces titres figurent au bilan (à l'ouverture de l'exercice) en Immobilisations financières – ligne « Actions Propres » pour un montant de 1 125 075,00 €, tous ces titres ont été annulés par le Conseil d'Administration en date du 28 avril 2010.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2010, SOFIBUS PATRIMOINE a procédé au rachat de 15 titres au cours de 65,00 €, ils figurent au bilan au 31 décembre 2010 en immobilisations financières pour un montant de 975,00 €.

Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élèvent à 57 K€ en 2010, 53 K€ en 2009 et 47 K€ en 2008.

4.2 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

En milliers d'Euros	2010			2009	2008
	Brut	Provisions	Net		
Créances clients	332	0	332	489	532
Créances douteuses	909	555	354	285	189
Total	1 241	555	686	774	721

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/09	750	624	172	466
- Augmentation 2010	159	133	44	89
- Diminution (reprise) 2010	0	0	0	0
Créances douteuses au 31/12/10	909	757	216	555

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 909 K€ (correspondant à des créances à plus d'un an) ; l'ensemble des créances douteuses net des dépôts de garantie est provisionné à 100 % de son montant hors taxes pour un montant total de 555 K€.

4.3 AUTRES CREANCES

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Avances et acomptes versés	91	68	51
TVA déductible	1 541	222	102
Etat – impôts sur les sociétés	98	616	98
Total	1 730	906	251

La variation sur la TVA déductible est liée à la levée d'option du lease back de l'immeuble de la rue Taitbout.

Notes annexes aux comptes (suite)

4.4 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance sont de 64 K€ sur l'exercice 2010, contre 403 K€ en 2009 et 381 K€ en 2008.

La variation s'explique essentiellement par la constatation de loyers réglés d'avance sur les exercices 2009 et 2008. SOFIBUS PATRIMOINE ayant levé l'option à l'échéance du contrat de lease back (30 décembre 2010), il n'existe plus de loyers réglés d'avance.

4.5 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		2010	2009	2008
		utilisées	Non utilisées			
Provisions pour charges	0	0	0	472	472	472
TOTAL	0	0	0	472	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€.

4.6 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Emprunts et dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Emprunts bancaires	3 435	2 052	3 700
Emprunts à moyen terme	423	548	666
Lignes de crédit	3 000	1 500	2 500
Découverts bancaires	12	4	534
Intérêts courus sur emprunts	24	30	59
Total	3 459	2 082	3 759
Remboursements de l'exercice	125	1 118	1 312
Nouveaux emprunts de l'exercice	1 500	0	0
Montant total autorisé	15 423	17 048	17 166
Trésorerie nette disponible	2 882	4 175	4 550
Excédent (+) ou besoin (-) de trésorerie	- 553	+ 2 123	+ 850

Le refinancement est majoritairement constitué de lignes de crédit à court et moyen terme utilisables par des tirages généralement d'une durée de 3 mois. L'excédent entre les utilisations et les autorisations constitue un engagement hors bilan.

Dépôts de garantie reçus

Le montant des dépôts de garantie reçus de la clientèle s'élève à 2 905 K€ en 2010, 2 915 K€ en 2009 et 2 994 K€ en 2008.

4.7 DETTES D'EXPLOITATION

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Avances et acomptes reçus	730	444	249
Fournisseurs	1 114	854	947
Dettes fiscales et sociales	1 734	367	743
- Dettes fiscales	1 581	218	617
- Dettes sociales	153	149	126
Dettes sur immobilisations	3 017	156	108
Dettes diverses	162	668	681
Produits constatés d'avance	30	32	41
Total	6 787	2 521	2 769

L'augmentation des dettes fiscales est liée à l'impôt sur les sociétés suite à la levée d'option du lease back de l'immeuble de la rue Taitbout.

Les dettes sur immobilisations correspondent principalement à la comptabilisation du coût de construction de l'immeuble en Crédit-Bail livré fin décembre 2010.

La variation du poste dettes diverses (162 K€ en 2010 contre 668 K€ en 2009) provient essentiellement de l'annulation d'une charge à payer du fait de la disparition de son fait générateur (pour 515 K€).

Échéances des créances et des dettes

En milliers d'Euros	Total	à - de 1 an	+ 1 an à 5 ans	Plus 5 ans
Créances				
Dépôts de garantie	57		57	
Clients et comptes rattachés	1 241	332		909
Créances diverses	1 730	1 730		
Disponibilités	2 882	2 882		
Charges constatées d'avance	64	64		
Dettes				
Emprunts et dettes bancaires	3 459	3 169	290	
Avances et acomptes reçus	730	730		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 114	1 114		
Dettes fiscales	1 581	1 581		
Dettes sociales	153	153		
Dettes sur immobilisations	3 017	2 994	23	
Dépôts de garantie	2 905	77	2 746	82
Dettes diverses	162	162		
Avances reçues	0	0		
Produits constatés d'avance	30	30		

Notes annexes aux comptes (suite)

4.8 PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Produits à recevoir			
Autres actifs immobilisés	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0
Créances clients et comptes rattachés	30	11	85
Autres créances	55	55	40
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	6	2	43
Charges à payer			
Emprunts et dettes envers les étab. de crédit	24	30	59
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	154	378	390
Dettes fiscales et sociales	90	78	74
Dettes sur immobilisations	2 959	0	0
Autres dettes	162	659	680

4.9 INFORMATIONS SUR LES ENTREPRISES LIEES

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
ACTIF			
Clients location simple	124	124	116
Charges constatées d'avance	37	86	91
PASSIF			
Autres PASSIFS	664	447	476
Produits constatés d'avance	7	12	0

5. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 LES PRODUITS LOCATIFS

En milliers d'Euros	2010	2009	Variation %	2008
Loyers				
Loyers de location simple	10 445	11 053	- 5,5 %	11 738
Indemnités d'occupation	0	126	NS	3
Loyers de Crédit-Bail	276	230	+ 20,0 %	356
Facturations diverses	22	29	- 24,1 %	16
Total loyers	10 743	11 438	- 6,1 %	12 113
Charges locatives refacturées	2 212	2 223	+ 0,7 %	2 544
Facturations diverses	95	159	- 40,9 %	20
Total des produits locatifs	13 050	13 820	- 5,4 %	14 677

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 97,2 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 89,8 % des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

5.2 LE RESULTAT D'EXPLOITATION

L'excédent brut d'exploitation résulte de la différence entre les produits locatifs et les charges sur immeubles et de fonctionnement (tableau Répartition des produits et des charges d'exploitation). Le résultat d'exploitation s'obtient en déduisant de l'excédent brut d'exploitation, les amortissements et les autres charges, et en ajoutant les autres produits et les reprises de provisions.

5.2.1 Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 3 707 K€ (- 1,9 % par rapport à l'exercice précédent) comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 2 212 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

5.2.2 Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (3 310 K€), - 3,9 % par rapport à l'exercice 2009, sont constitués des frais de personnel, des impôts et taxes à la charge de la société, des loyers de Crédit-Bail payés ainsi que des autres charges liées à l'exploitation de la société.

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 se terminant le 30 décembre 2010, prévoyait des redevances annuelles fixées à 1 177 715,09 €, sans aucune indexation.

SOFIBUS PATRIMOINE a levé l'option et a procédé au versement du montant de la valeur résiduelle d'achat, soit 4 574 K€ hors taxes et droits.

Le montant de l'impôt sur les sociétés lié à la réintégration fiscale des loyers déduits pendant la durée du lease-back s'élève à 1 464 K€.

Engagements de Crédit-Bail au 31 décembre 2010

En milliers d'Euros 43/45 rue Taitbout	Redevances payées		Redevances restant à payer			Total à payer	Prix résiduel d'achat (*)
	2010	Cumulées	Jusqu'à 1 an	Plus d'1 an à 5 ans	+ 5 ans		
En milliers d'euros	1 171	14 133	0	0	0	0	Néant 4 574 K€ versé

(*) hors taxes et droits

Informations relatives aux frais de personnel et mandataires sociaux

Effectif

L'effectif de la Société est de 3 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 :

Notes annexes aux comptes (suite)

En milliers d'Euros	2010		2009	
	Salaires fixes	Jetons de présence	Salaires fixes	Jetons de présence
M. Henri HOTTINGUER	212,0	17,6	212,0	23,1
M. Frédéric HOTTINGUER		30,8		33,6
M. Rodolphe HOTTINGUER		5,3		6,1
Mme Véronique RAYNAR		8,8		11,5
M. Paul HOTTINGUER		11,6		5,3
M. Philippe HOTTINGUER		6,0		5,3
Mme Laure de POURTALES		4,5		0,0
M. Christian de LONGEVIALLE		11,6		11,5
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		14,3		11,5
BANQUE BNP PARIBAS		6,0		6,1
Total	212,0	116,5	212,0	114,0

Rémunération du commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2010	2009	2010	2009
Audit				
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	70	68	100 %	100 %
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	0	4	-	-
Sous Total	70	72	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- Juridique, fiscal, social	0	0	-	-
- Autres	0	0	-	-
Sous-Total	0	0	-	-
Total	70	72	100 %	100 %

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
CHARGES			
Autres achats et charges externes	1 608	1 764	1 382
PRODUITS			
Produits de location simple	128	107	100
Autres produits	245	273	251

5.3 RESULTAT FINANCIER

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Intérêts créditeurs divers	0	0	1
Intérêts créditeurs bancaires	13	28	172
Intérêts débiteurs bancaires	- 50	- 88	- 220
Résultat financier	- 37	- 60	- 47

5.4 RESULTAT EXCEPTIONNEL

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Reprises sur créances amorties	30	4	7
Prix de vente des immobilisations cédées	0	5	0
Reprises de provisions sur litiges	0	0	31
VNC des éléments d'actif cédés	0	- 17	- 778
Résultat exceptionnel	30	- 8	- 740

6. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée : le montant total autorisé au 31 décembre 2010 est de 12 423 K€ contre 17 048 K€ à fin 2009 (et 15 423 K€ à fin février 2011).

Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Hors bilan comparé

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
ENGAGEMENTS DONNÉS			
Engagements de financement	0	0	0
Engagements de garantie	0	0	0
Engagements sur titres	0	0	0
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	9 000	15 000	13 476
Engagements de garantie	0	275	275
Engagements sur titres	0	0	0

7. AUTRES INFORMATIONS

Evènements postérieurs à la clôture

Le tribunal administratif de Paris a rejeté, le 28 février 2011, la demande de SOFIBUS PATRIMOINE concernant la réduction des suppléments d'impôts liés au contrôle fiscal relatif aux exercices clos antérieurement au 31/12/2005.

SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de faire appel de ce jugement.

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

Comptes proforma de l'exercice 2010

Comme indiqué précédemment, SOFIBUS PATRIMOINE n'étant plus établissement de crédit, la société présentera désormais l'ensemble de ses comptes selon le Plan comptable Général et non plus sous format bancaire, format utilisé les années précédentes.

Les comptes de l'exercice 2010 sont présentés ci-après en format bancaire.

Figurent également les bilan, compte de résultat des exercices 2008 et 2009, issus des états financiers établis en format bancaire, publiés et certifiés par le commissaire aux comptes.

Notes annexes aux comptes (suite)

BILAN 31/12/2010 PROFORMA – PRESENTATION SELON LE REGLEMENT 2000.03 CRC SUR 3 EXERCICES

ACTIF	2010 Proforma	2009	2008
CAISSE, BANQUE CENTRALE, CCP	1	1	2
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	2 899	4 176	4 589
A Vue	2 893	4 174	4 546
Créances Rattachées	6	2	43
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	0	0	0
Titres de Participations	0	0	0
Créances rattachées	0	0	0
CREDIT-BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	4 253	634	790
Opérations de Crédit-Bail	4 252	633	788
Immobilisations en cours	0	0	0
Créances rattachées	1	1	2
LOCATION SIMPLE	27 307	24 109	25 841
Biens en location simple	26 259	23 242	25 121
Immobilisations en cours	363	94	0
Créances rattachées	331	488	531
Créances Douteuses	354	285	189
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	84	97	106
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 821	10 248	10 313
Terrains non affectés	8 732	10 121	10 198
Immobilisations en cours	35	35	0
Immobilisations d'exploitation	54	92	115
ACTIONS PROPRES	1	1 125	1 125
AUTRES ACTIFS	1 756	919	264
TVA déductible	1 541	222	102
Autres débiteurs divers	215	697	162
COMPTES DE REGULARISATION	94	443	414
Charges payées d'avance	64	404	381
Divers	30	39	33
TOTAL DE L'ACTIF	45 216	41 752	43 444

PASSIF	2010 Proforma	2009	2008
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	3 459	2 082	3 760
A terme	3 435	2 052	3 701
Dettes Rattachées	24	30	59
DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	0	0	0
Bons de caisse	0	0	0
Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables	0	0	0
Dettes Rattachées	0	0	0
AUTRES PASSIFS	9 397	4 643	4 889
Etat, impôts et taxes	1 571	209	608
Dépôts de garantie reçus	2 905	2 916	2 994
Autres créditeurs divers	4 921	1 518	1 287
COMPTES DE REGULARISATION	295	793	873
Produits perçus d'avance	30	32	41
Charges à payer	265	761	832
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	472	472	472
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	31 593	33 762	33 450
Capital souscrit	15 000	14 905	14 905
Primes d'émission	8 304	9 139	9 139
Réserves	1 579	1 964	1 964
- <i>Réserve légale</i>	<i>1 500</i>	<i>1 500</i>	<i>1 500</i>
- <i>Réserve ordinaire</i>	<i>79</i>	<i>464</i>	<i>464</i>
Report à nouveau	5 445	5 132	3 948
Résultat de l'exercice	1 265	2 622	3 494
TOTAL DU PASSIF	45 216	41 752	43 444

Notes annexes aux comptes (suite)

COMPTE DE RESULTAT 31/12/2010 PROFORMA – PRESENTATION SELON LE REGLEMENT 2000.03 CRC SUR 3 EXERCICES

	2010 Proforma	2009	2008
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	295	270	546
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit	13	28	173
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	6	12	17
Produits sur opérations de Crédit-Bail et assimilés	276	230	356
Autres intérêts et produits assimilés	0	0	0
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	- 338	- 314	- 535
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit	- 50	- 88	- 220
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	0	0	0
Charges sur opérations de Crédit-Bail et assimilés	- 204	- 155	- 232
Autres intérêts et charges assimilées	- 84	- 71	- 83
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	10 453	11 257	11 741
Loyers	10 445	11 053	11 738
Autres produits	8	204	3
- CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	- 3 196	- 3 378	- 3 426
Dotations aux amortissements	- 2 025	- 2 201	- 2 248
Moins value de cession	0	0	0
Autres charges	- 1 171	- 1 178	- 1 178
+ REVENUS DE TITRES A REVENU VARIABLE	0	0	0
+ COMMISSIONS (Produits)	0	0	0
- COMMISSIONS (Charges)	- 2	- 2	- 2
+ GAINS SUR OPERATIONS FINANCIERES	0	0	0
- PERTES SUR OPERATIONS FINANCIERES	0	0	0
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	3 075	2 628	2 866
Charges refacturées	2 507	2 506	2 744
Autres produits	568	122	122
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	- 2 212	- 2 241	- 2 550
Charges refacturées	- 2 212	- 2 224	- 2 544
Autres charges	0	- 17	- 6
PRODUIT NET BANCAIRE	8 075	8 220	8 640
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	- 3 680	- 3 846	- 3 275
Frais de personnel	- 770	- 739	- 672
Autres frais administratifs	- 2 910	- 3 107	- 2 603
- Impôts et taxes	- 322	- 322	- 223
- Services extérieurs	- 2 588	- 2 785	- 2 380
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	- 117	- 127	- 111
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	4 278	4 247	5 254
+/- COUT DU RISQUE	- 60	- 217	+ 80
+/- RESULTAT D'EXPLOITATION	4 218	4 030	5 334
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	0	0	0
+/- RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	4 218	4 030	5 334
- IMPOTS SUR LES BENEFICES	- 2 953	- 1 408	- 1 840
+/- RESULTAT DE L'EXERCICE	1 265	2 622	3 494

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 du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 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 2010, 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 2010 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

DEUXIEME RESOLUTION

Le résultat de l'exercice s'élève à	1 265 155,86 €
Après reprise du report à nouveau, soit	5 444 658,12 €
Le total disponible s'élève à	6 709 813,98 €

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	4 400 695,98 €

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 VERSE
2007	2,75 € (assorti d'un abattement de 1,00 €)
2008	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,19 €)
2009	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,20 €)

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

Le dividende de l'exercice 2010 sera mis en paiement à partir du 1^{er} septembre 2011 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 126 775,00 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2010.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 15 mars 2011, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 126 775,00 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

- Pour les administrateurs 63 525,00 € (attribués en fonction de leur présence au Conseil pour moitié, l'autre étant versée pour leur qualité d'administrateur stricto sensu, montant double pour le président)
- Pour le directeur général délégué 22 000,00 €
- Pour les membres du Comité stratégique et d'initiatives 19 250,00 €

Résolutions (suite)

(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président)

- Pour les membres du Comité d'audit 22 000,00 € (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 des MUTUELLES DU MANS ASSURANCE VIE arrive à expiration, décide de les renouveler dans leurs 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 2016.

Les MUTUELLES DU MANS ASSURANCE VIE, ici renouvelées, ont déclaré accepter les fonctions qui viennent de leur être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction les empêchant de les exercer.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de M. Henri 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 2016.

M. Henri 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.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, prend acte de l'expiration du mandat de commissaire aux comptes de la société DELOITTE & ASSOCIES et décide de la renouveler dans ses fonctions pour une durée de six ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Madame Laure SILVESTRE SIAZ, es-qualité, a préalablement 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.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, prend acte de l'expiration du mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société BEAS et décide de la renouveler dans ses fonctions pour une durée de six ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Madame Mireille BERTHELOT, es-qualité, a préalablement 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.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications échangées en cours de séance, ratifie la nomination de Monsieur François SALVADOR en qualité de Censeur, décidée par le Conseil d'Administration pour une durée de 3 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

DIXIEME 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 sus-mentionné 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.

Résolutions (suite)

- 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 2010 en sa sixième résolution pour la période non écoulée.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

ONZIEME 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 2010 en sa huitième résolution pour la période non écoulée.

DOUZIEME RESOLUTION

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

- Délègue au Conseil d'Administration sa compétence, conformément aux dispositions des articles L.233-32 (II) et L.233-33 du Code de Commerce, à l'effet de :
 - Emettre 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 2010 en sa seizième résolution pour la période non écoulée.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article II des statuts intitulé « OBJET SOCIAL » comme suit :

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

A cet effet, elle pourra notamment :

- Réaliser toutes acquisitions foncières ou immobilières quelconque en vue de l'édification – après démolition s'il y a lieu des constructions existantes – d'immeubles à usage professionnel ;
- Acquérir par tout moyen de droit, immeubles ou fractions d'immeubles de même nature construits ou en cours d'édification.

2. Les opérations connexes à ses activités telles que :
Le conseil et l'assistance en matière immobilière. »

Le reste de l'article demeure sans changement.

QUATORZIEME RESOLUTION

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

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société SOFIBUS PATRIMOINE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La justification de nos appréciations ;
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 2 et 7 de l'annexe qui exposent le changement de présentation des comptes selon les dispositions du Plan Comptable Général.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du

Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme il est précisé dans la note 3.1 de l'annexe, la société apprécie à la clôture s'il existe un indice de perte de valeur des actifs immobilisés.

Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, les notes 2 et 7 de l'annexe exposent le changement de présentation des comptes selon les dispositions du Plan Comptable Général et précisent la méthodologie retenue pour l'établissement des comptes pro forma. Nous avons revu les informations fournies dans les notes de l'annexe afférentes à ce changement de présentation.

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

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2011
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

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

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

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

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de Commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2011
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL PAR ANNULATION D' ACTIONS, PROPOSEE A L' ASSEMBLEE

**Assemblée Générale Ordinaire et
Extraordinaire du 5 mai 2011 – Onzième
résolution**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SOFIBUS PATRIMOINE et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de Commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à examiner si les causes et conditions

Rapports du commissaire aux comptes (suite)

de la réduction de capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2011
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'EMISSION A TITRE GRATUIT DE BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE VISANT LA SOCIETE

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 5 mai 2011 – Douzième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 228-92 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de 18 mois, dans le cadre de l'article L. 233-32 (II) du Code de Commerce, la compétence à l'effet de :

- Décider l'émission de bons soumis au régime de l'article L. 233-32 (II) du Code de Commerce permettant de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la société, ainsi que leur attribution gratuite à tous les actionnaires

de la société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique,

- Fixer les conditions d'exercice et les caractéristiques desdits bons.

Le nombre maximum de bons qui pourrait être émis ne pourra excéder le nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons soit actuellement 769 706 et le montant de l'augmentation de capital qui pourrait résulter de l'exercice desdits bons ne pourra dépasser 15 000 000 euros.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114, R. 225-115 et R. 225-117 du Code de Commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil portant sur l'opération envisagée d'émission de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société.

Nous établirons un rapport complémentaire le cas échéant en vue de la confirmation par une assemblée générale prévue à l'article L.233-32 III du Code de Commerce, et conformément à l'article R. 225-116 du Code de Commerce, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration.

Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2011
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

Sofibus Patrimoine,
Membre du groupe Hottinger,
Société Anonyme au capital de 15 000 000,00 €
43 rue Taitbout, 75009 Paris
692 044 381 RCS Paris
www.sofibus.fr