

SOFIBUS PATRIMOINE
Société Anonyme au capital de 15.000.000 €
Siège social : 43, rue Taitbout
75009 PARIS

692 044 381 RCS PARIS

RAPPORT DU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL
(Loi de Sécurité financière)

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

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

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

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

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

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

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

1.1. Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de 10 membres, dont le Président, un directeur général délégué. Ses membres sont élus pour une durée de six années.

COMPOSITION	FONCTION	Date de nomination	DATE D'ECHEANCE DU MANDAT
Henri HOTTINGUER	Président Directeur Général	Juillet 1969	AGOA comptes 2010
Véronique RAYNAR	Administrateur	Avril 1988	AGOA comptes 2012
Christian FALCON de LONGEVIALLE	Administrateur (indépendant)	Janvier 1970	AGOA comptes 2012
Frédéric HOTTINGUER	Administrateur Directeur Général Délégué	Mai 2000	AGOA comptes 2015
Mutuelles du Mans Vie François SALVADOR	Administrateur	Mai 1981	AGOA comptes 2010
Rodolphe HOTTINGUER	Administrateur	Mai 1991	AGOA comptes 2014
BNP PARIBAS Philippe THEL	Administrateur	Avril 1974	AGOA comptes 2012
Paul HOTTINGUER	Administrateur	Mai 2008	AGOA comptes 2013
Philippe HOTTINGUER	Administrateur	Mai 2008	AGOA comptes 2013
Laure de POURTALES	Administrateur	Avril 2009	AGOA comptes 2014

Les mandats exercés par les Administrateurs au 31/12/2010 sont les suivants :

1. **Baron HOTTINGUER, Président Directeur Général**

Autres fonctions :

France : Président du Conseil d'Administration – GASPEE
Président – HOTTINGER & Co, BALE
Directeur Général Délégué, Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER
Membre du Comité de Direction - AXA MILLESIMES (SAS)

Etranger :

PAYS-BAS
Président du Conseil de Surveillance - EMBA N.V.

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

2. **Monsieur Paul HOTTINGUER, Administrateur**

Autres fonctions :

France : U.S.A.
Administrateur - HOTTINGER CAPITAL CORP
Administrateur - THE SWISS HELVETIA FUND
Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER
Administrateur – H ET ASSOCIES

Etranger :

3. **Madame Véronique RAYNAR, Administrateur**

Etranger :

SUISSE.
Administrateur – FORTUNA TRUST AG ZUG
Administrateur – VEGESTIS GENEVE SA

4. **Monsieur Christian de LONGEVIALLE, Administrateur**

Autres fonctions :

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

5. **Monsieur Rodolphe HOTTINGUER, Administrateur**

Autres fonctions :

France : Administrateur et C.E.O - HOTTINGER & HOTTINGER AG
Administrateur et C.E.O – FINANCIERE RODOLPHE HOTTINGER AG
Administrateur et C.E.O – LA COMPAGNIE FINANCIERE RODOLPHE HOTTINGER SA
Administrateur –PETROLIN SA
Administrateur - 1786 PATRIMOINE
Administrateur – FININDEX (société en liquidation)
Vice Président – Groupement Patronal des Gérants de Patrimoines

Etranger :

SUISSE

Administrateur - AXA WINTERTHUR, Vie
Administrateur - AXA WINTERTHUR, Non Vie

6. Monsieur Frédéric HOTTINGUER, Directeur Général Délégué, Administrateur

Autres fonctions :

France :

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

Etranger :

SUISSE

ZURICH

Président – *HOTTINGER & CIE SA*

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.*

7. M. Philippe HOTTINGUER, Administrateur

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*

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

Autres fonctions :

France :

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 – Société *COURTOIS SA*

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

Autres fonctions :

France :

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

LES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Les jetons de présence alloués pour l'exercice 2009 représentaient 116 531.25 Euros. Le Conseil s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice 2010. Le taux moyen de présence des Administrateurs est de 90%.

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

- La proposition d'affectation du résultat annuel de l'exercice,
- Le renouvellement des membres du Comité Stratégie et Initiatives
- La réduction du capital social par annulation des titres auto-détenus,
- La subdélégation de compétence du Conseil d'Administration au Président directeur général en matière de programme de rachat d'actions,
- L'arrêté des résultats semestriels et annuels,

Les convocations au Conseil d'Administration sont faites par le Président du Conseil d'Administration par écrit. La société communique toute information pertinente la concernant aux Administrateurs.

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

Les procès-verbaux des Conseils d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont adressés à chaque Administrateur lors de l'envoi de la convocation pour approbation lors de la réunion suivante.

En l'absence de règlement intérieur, le Président organise les travaux du Conseil d'Administration.

1.2.- Comité Stratégie et Initiatives

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

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

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

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

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

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

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

Ce Comité s'est réuni 1 fois au cours de l'exercice 2010. Taux de présence 100%. L'ordre du jour était :

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

1.3.- Comité d'Audit

Un comité d'Audit a été mis en place à partir de l'exercice 2009. Ce comité est constitué de 3 membres ayant pour mission l'examen des comptes et notamment :

- procéder à l'examen des comptes, s'assurer de la pertinence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes de la société,
- assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière,
- assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Il a également pour mission d'effectuer le suivi des règles d'indépendance et d'objectivité du commissaire aux comptes :

- audition du commissaire aux comptes,
- piloter la procédure de sélection du commissaire aux comptes,
- se faire communiquer chaque année par le commissaire aux comptes le montant des honoraires versés au réseau des commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la société qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission du commissaire aux comptes,
- se faire communiquer une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission de commissaire aux comptes,
- examiner avec le commissaire aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegardes prises pour atténuer ces risques.

Les 3 membres sont M. François SALVADOR représentant la MUTUELLE DU MANS ASSURANCES VIE, M. Paul HOTTINGUER et Mr Christian de Longevialle, administrateur indépendant du groupe et actionnaire non significatif.

Le comité d'audit s'est réuni deux fois en 2010. Taux de présence 100%.

1.4.- Direction Générale de la Société

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

Le Président est assisté d'un Directeur Général Délégué.

1.5.- Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

1.5.1 Rémunération au titre de la direction générale

La rémunération du Président Directeur Général est fixée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité Stratégie et d'Initiatives statuant en comité de rémunération duquel est exclu le Président Directeur Général.

Les principes suivants édictés par l'AFEP et le MEDEF le 6 octobre 2008 ont été pris en considération par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 pour fixer la rémunération du Président Directeur Général à compter du 1^{er} janvier 2009 :

Exhaustivité : Il y a lieu, pour déterminer la rémunération de prendre en considération tous les éléments pouvant la constituer : partie fixe, partie variable, stock options, actions de performance, jetons de présence, conditions de retraite et avantage particuliers.

Equilibre : chaque élément de la rémunération doit être clairement motivé et correspondre à l'intérêt général de l'entreprise.

Benchmark : cette rémunération doit être appréciée dans le contexte d'un métier et du marché de référence européen ou mondial.

Cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celles des autres dirigeants et celles des salariés de l'entreprise.

Lisibilité : les règles doivent être simples, stables et transparentes.

Mesure : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions de performance doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants.

La rémunération du Président est fixe, aucun avantage en nature n'est octroyé au Président. Il perçoit des jetons de présence.

Le directeur général délégué ne perçoit que des jetons de présence.

1.5.2 Jetons de présence

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

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

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

1.6.- Modalités de la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les actionnaires assistent à l'assemblée Générale ou peuvent y participer par visioconférence ou encore voter par correspondance (article 17 des statuts).

1.7.- Code de gouvernement d'entreprise

La société a choisi d'appliquer comme code de Gouvernement d'entreprise le code MIDDLENEXT pour les valeurs moyennes et petites à compter de l'exercice 2010, ce dernier étant plus adapté à la taille et aux besoins de la société. Les recommandations suivies sont celles applicables aux dirigeants : transparence de la rémunération, politique en matière de

départ ainsi que celles relatives au fonctionnement du Conseil d'Administration : déontologie du Conseil, information des administrateurs, mise en place des comités, réunion des conseils d'administrations et des comités.

Toutefois en raison de la petite taille de la société, de la structure du capital certaines dispositions de ce code sont écartées : mise en place d'un règlement intérieur, quota d'administrateurs indépendants, durée des mandats d'Administrateurs et échelonnement des renouvellements, audit et évaluation des travaux du Conseil.

1.8 Informations relatives à la structure du capital et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le rapport de gestion fait état des informations relatives à la structure du capital et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

II L'ENVIRONNEMENT DE CONTROLE ET DE PILOTAGE

2.1 Comités de Direction

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

Ces comités se réunissent mensuellement.

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

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

Les sujets traités par le Comité de Direction sont :

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

2.2 Délégations de pouvoirs

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

2.3 Organisation de SOFIBUS PATRIMOINE

Sous-traitance à une société prestataire de services

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

Sous-traitance à des prestataires extérieurs

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

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

2.4 Mission du Commissaire aux Comptes

Il est nommé pour une durée de 6 années.

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

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

Sur les comptes semestriels, il effectue une revue limitée et émet un rapport sur l'information financière semestrielle.

III DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

3.1 Objectifs de Contrôle Interne

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

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

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

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

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

Risques commerciaux

La maîtrise des risques commerciaux repose sur :

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

Risques sur les investissements

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

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

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

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

Risques financiers

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

Risques d'Impayés et Contentieux

- Suivi des créances par clients
- Loyers Impayés : une procédure rapide de relances a été mise en place :
 - 12 jours après la date d'échéance : lettre de rappel en recommandé avec accusé de réception.
 - 10 jours après envoi ci-dessus : appels téléphoniques aux clients retardataires.

- 8 jours plus tard, envoi d'un commandement de payer soit exactement 30 jours après la date d'échéance
- Suivi des Contentieux : revue mensuel lors des Comités de Direction. A partir de l'envoi du commandement, le dossier contentieux est confié à un Avocat spécialisé.

Risques liés au blanchissement des capitaux

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

Ses risques sont quasiment nuls en la matière.

Risques liés à la tenue de la comptabilité

A la suite de la demande de retrait de la liste des établissements de crédit 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 CRBF 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 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 sur le montant du à la composition des capitaux propres sociaux.

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

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

Les comptes sociaux sont établis par la société.

La liasse fiscale est établie par un Cabinet d'Expertise Comptable.
Une revue Fiscale est faite par cet Expert Comptable

Le manuel des Procédures comptables a été mis à jour.

SOFIBUS PATRIMOINE publie des informations trimestrielles, semestrielles au 30 juin et annuelles au 31 décembre.

Des réunions de synthèses sont organisées semestriellement entre la Direction et le commissaire aux comptes.

IV CONCLUSION

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

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

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

Fait à Paris, le 10 février 2011

Le Président Directeur Général
Henri HOTTINGUER

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Hottinguer', written over a horizontal line.