

**Information financière semestrielle**

**30 juin 2011**

SOFIBUS PATRIMOINE  
43 rue Taitbout  
75009 PARIS  
S.A au capital de 15 000 000,00 €  
R.C.S. 692 044 381 PARIS



## Sommaire

Rapport semestriel sur les comptes au 30/06/2011.....	3
1. L'activité locative .....	3
2. L'analyse des comptes semestriels .....	4
3. Les perspectives.....	5
4. Les risques et incertitudes .....	5
Les comptes semestriels résumés.....	6
Les notes annexes .....	9



## RAPPORT SEMESTRIEL SUR LES COMPTES AU 30 JUIN 2011

Le résultat avant impôt du premier semestre 2011 s'établit à 2 602 K€ à comparer à 2 133 K€ réalisés un an plus tôt. Le résultat après impôt est de 1 704 K€ contre 1 406 K€ au 30 juin 2010.

### 1. L'activité locative

#### SYNTHESE DES LOYERS AU 30 JUIN 2011

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Location simple PAPC	4 774	4 638	+ 2.9 %
Immeuble TAITBOUT et divers	558	520	+ 7.3 %
Crédit Bail	641	114	NS
<b>Total</b>	<b>5 973</b>	<b>5 272</b>	<b>+ 13.3 %</b>

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

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

L'immeuble est loué dans sa totalité et a généré un loyer semestriel de 553 K€ contre 515 K€ en au 1<sup>er</sup> semestre 2010.

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

	1 <sup>er</sup> semestre 10	2 <sup>ème</sup> Semestre 10	1 <sup>er</sup> semestre 11
1. Locaux disponibles en début de période	26 630 m <sup>2</sup>	24 052 m <sup>2</sup>	23 321 m <sup>2</sup>
2. Locaux qui se sont libérés	11 209 m <sup>2</sup>	5 577 m <sup>2</sup>	3 844 m <sup>2</sup>
3. Rachat locaux			
4. Stock à commercialiser (1+2+3)	37 839 m <sup>2</sup>	29 629 m <sup>2</sup>	27 165 m <sup>2</sup>
5. Location pour la période	13 787 m <sup>2</sup>	6 308 m <sup>2</sup>	3 428 m <sup>2</sup>
6. Stock disponible en fin de période (4-5)	24 052 m <sup>2</sup>	23 321 m <sup>2</sup>	23 737 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique fin de période	81,0%	81,6%	81,3%

Malgré un marché locatif toujours aussi médiocre, le taux d'occupation physique a été consolidé pour se stabiliser à 81.3%.

Les événements de l'été pourraient encore compliquer la commercialisation des surfaces vacantes. Les utilisateurs, dans un contexte anxieux, pourraient retarder voire suspendre leur recherche.

#### c) Le crédit-bail

Les redevances perçues s'élèvent à 641K€ en très forte hausse grâce à la contribution du nouveau contrat liant SOFIBUS PATRIMOINE à LEROY MERLIN.

#### d) ZAC Bonneuil Sud

Le centre de matériaux, objet du dernier crédit bail, est opérationnel depuis le début du 1<sup>er</sup> semestre. Les surfaces vacantes ont été remises en commercialisation.

## 2. Le Refinancement

### Évolution de l'Encours et des Taux et Politique de Refinancement

En raison des décaissements liés à la levée d'option du lease-back de la rue Taitbout, l'encours moyen de refinancement sur le 1<sup>er</sup> semestre s'établit à 3 001 K€ à comparer à un encours moyen sur l'année 2010 de 1 610 K€  
Par corrélation, les frais financiers sont en progression, évoluant de 25 K€ au 30 juin 2010 à 44 K€ au 30 juin 2011.

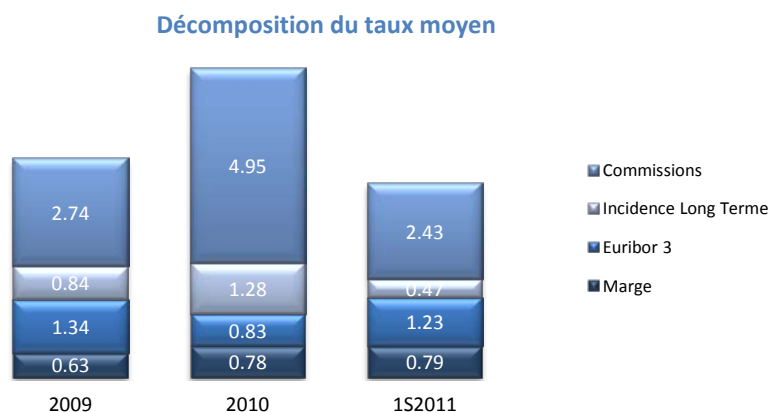
Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est de 4,91% contre 7,85 % sur l'année 2010; hors commissions, le taux moyen s'établit à 2,48 % à comparer à 2,89 % sur l'année 2010.

Par ailleurs, au 30 juin 2011, la trésorerie disponible a permis le remboursement de certaines lignes de crédit, ainsi l'encours de refinancement s'établit à 1 791 K€.

Au 30 juin 2011, l'endettement représente 1,18 % de la valeur des actifs immobilisés (ratio LTV – loan to value). L'excédent brut d'exploitation couvre 95 fois le montant des frais financiers.

A cette date, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 15 000 K€, la trésorerie disponible s'élevant quant à elle à 3 196 K€.

### Taux Moyen de Refinancement - décomposition



Calculée à partir de la moyenne pondérée par les utilisations

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

#### A. Le compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/2011		30/06/2010	
		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	7 322	1 339	6 571	1 210
<b>Loyers</b>	<b>5 973</b>		<b>5 297</b>	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	5 332		5 158	
Loyers de crédit-bail	641		113	
Facturations diverses	0		26	
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>1 339</b>	<b>1 339</b>	<b>1 210</b>	<b>1 210</b>
<b>Autres produits locatifs</b>	<b>10</b>		<b>64</b>	
Autres Prestations de services	114		112	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>7 436</b>		<b>6 683</b>	<b>1 210</b>
Charges sur Immeubles	- 2 022	- 1 339	- 1 980	- 1 210
Entretien et frais de relocation	-333	-6	- 490	- 35
Charges locatives générales	-784	- 679	- 785	- 618
Impôts et taxes	-905	- 654	- 705	- 557
Frais de fonctionnement	- 1 233		- 1 735	
Frais de personnel	- 433		- 349	
Impôts et taxes	- 31		- 27	
Autres charges générales d'exploitation	- 769		- 1 359	
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>4 181</b>		<b>2 968</b>	
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	101		0	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 530		- 1 270	
Autres produits	48		516	
Autres charges	- 170		- 59	
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 630</b>		<b>2 155</b>	
Produits financiers	16		3	
Charges financières	- 44		- 25	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 28</b>		<b>- 22</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2 602</b>		<b>2 133</b>	
Produits exceptionnels	21		30	
Charges exceptionnelles	- 10		0	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>11</b>		<b>30</b>	
Impôts sur les bénéfices	- 909		- 757	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 704</b>		<b>1 406</b>	

#### B. Le Résultat d'Exploitation

**Les produits locatifs** sont en augmentation de 751 K€, les loyers de location simple progressent de 174 K€ et les redevances de crédit bail de 528 K€ (en raison de la livraison fin décembre 2010 de l'immeuble Leroy Merlin sur la ZAC Bonneuil Sud).

Les charges refacturées aux entreprises locataires (1 339 K€) sont en augmentation (+ 129 K€ comparativement au 30 juin 2010).

Les autres produits locatifs (comprenant essentiellement des indemnités de résiliation) s'établissent à 10 K€.

**Les Charges sur immeubles** sont de 2 022 K€ (+ 42 K€ par rapport au 30 juin 2010) dont 1 339 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société (684 K€) diminuent de 86 K€ en raison de la baisse des frais de relocation et d'entretien.

**Les Frais de fonctionnement** sont de 1 233 K€ en baisse de 503 K€ par rapport au 30 juin 2010, essentiellement en raison de la levée d'option du lease back de la rue Taitbout.

L'**excédent brut d'exploitation** s'établit à 4 181 K€ en augmentation de 1 213 K€ en corrélation directe avec l'augmentation des produits locatifs et de la baisse des charges d'exploitation.

**Les reprises sur amortissements et provisions** (101 K€) correspondent à des reprises de provisions sur créances douteuses.

**Les dotations aux amortissements et provisions** s'établissent à 1 530 K€ contre 1 270 K€ un an plus tôt, en raison de la livraison du crédit bail LEROY MERLIN et de la levée d'option du lease back de la rue Taitbout. Les nouvelles dotations pour créances douteuses sont de 15 K€ sur le semestre.

**Les autres produits et autres charges** : les autres produits (48 K€) et les autres charges (170 K€) comprennent pour les produits des reprises de créances irrécouvrables et aux refacturations de charges de groupe et pour les charges des créances irrécouvrables et les jetons de présence.

#### **Le Résultat brut d'exploitation**

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 2 630 K€ contre 2 155 K€ au 30 juin 2010, en progression de 475 K€.

#### **C. Le Résultat Financier**

Les frais financiers s'établissent à 44 K€ contre 25 K€ un an plus tôt, alors que les produits financiers sont en hausse (16 K€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2011, contre 3 K€ sur la même période de 2010).

Au total, le résultat financier s'établit à – 28 K€ contre – 22 K€ au 30 juin 2010.

#### **D. Résultat courant avant impôts**

Le résultat courant avant impôts s'élève à 2 602 K€ contre 2 133 K€ à fin juin 2010 (+22,0 %).

#### **E. Le Résultat Exceptionnel**

Le résultat exceptionnel correspond à une plus value sur la cession d'un véhicule.

#### **F. Impôts sur les sociétés**

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 909 K€ contre 757 € sur le premier semestre 2010.

#### **G. Le Résultat net de l'exercice**

Le résultat net au 30 juin 2011 s'établit à 1 704 K€ contre 1 406 K€ un an plus tôt (+21,1 %).

#### 4. Les Perspectives

Le contexte macro économique pèsera sans aucun doute une nouvelle fois sur le marché locatif des locaux d'activités.

Par ailleurs, le marché de l'acquisition de locaux industriels et d'activités jusqu'à présent privilégié par les utilisateurs pourrait se contracter en raison d'une raréfaction de l'offre, de conditions de financement plus couteuses et plus drastiques et donc profiter au secteur locatif.

Les efforts se concentreront donc sur la stabilisation des taux d'occupation, l'entretien du patrimoine existant et la maîtrise des coûts d'exploitation.

#### 5. Risques et incertitudes sur le second semestre

Les risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le rapport annuel 2010 (pages 22 et 23).

En raison de la conjoncture économique actuelle, le risque lié à l'insolvabilité des locataires pourrait être important.

Le niveau des autres risques (risques liés aux taux d'intérêts, à l'activité de la Société, juridiques ...) n'est pas plus important.

## LES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES (EN MILLIERS D'EUROS)

### Le bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2011			31/12/2010
		Brut	Amort.	Net	Net
<b>Actif immobilisé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Autres immobilisations incorporelles		383	243	140	84
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>4.1.1</b>	<b>383</b>	<b>243</b>	<b>140</b>	<b>84</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains		11 409		11 409	11 409
Constructions		80 630	55 268	25 362	27 193
Installations techniques, matériels et outillages		648	26	622	644
Autres immobilisations corporelles		202	119	83	50
Immobilisations corporelles en cours		426		426	398
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>4.1.1</b>	<b>93 315</b>	<b>55 413</b>	<b>37 902</b>	<b>39 694</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Autres titres immobilisés		85		85	1
Autres immobilisations financières		25		25	57
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>4.1.1</b>	<b>110</b>		<b>110</b>	<b>58</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>		<b>93 808</b>	<b>55 656</b>	<b>38 152</b>	<b>39 836</b>
<b>Actif circulant</b>					
Créances clients et comptes rattachés	<b>4.1.2</b>	1 559	469	1 090	686
Autres créances		1 051		1 051	1 730
Disponibilités		3 215		3 215	2 900
Charges constatés d'avance		55		55	64
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>		<b>5 880</b>	<b>469</b>	<b>5 411</b>	<b>5 380</b>
<b>TOTAL ACTIF (I+II)</b>		<b>99 688</b>	<b>56 125</b>	<b>43 563</b>	<b>45 216</b>

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2011	31/12/2010
<b>Capitaux propres</b>			
Capital		15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 305	8 305
Réserves :		1 578	1 578
- Légale		1 500	1 500
- Ordinaire		78	78
Report à nouveau		4 401	5 445
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		1 704	1 265
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>30 988</b>	<b>31 593</b>
<b>Provisions</b>			
Provisions pour risques et charges	<b>4.1.3</b>	472	472
<b>PROVISIONS (II)</b>		<b>472</b>	<b>472</b>
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	<b>4.1.3</b>	1 807	3 459
Dépôts de garantie reçus		2 969	2 905
Avances et acomptes reçus		421	730
Fournisseurs et comptes rattachés		616	1 114
Dettes fiscales et sociales		1 056	1 734
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 454	3 017
Autres dettes		2 752	162
Produits constatés d'avance		28	30
<b>DETTES (III)</b>		<b>12 103</b>	<b>13 151</b>
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III)</b>		<b>43 563</b>	<b>45 216</b>





## Le compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2011	30/06/2010	31/12/2010
<b>Produits d'exploitation</b>				
Produits locatifs	4.2.1	7 322	6 571	13 050
- Loyers		5 973	5 297	10 743
- Charges locatives refacturées		1 339	1 210	2 212
- Facturations diverses		10	64	95
Autres prestations de service		114	112	215
		<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		
		7 436	6 683	13 265
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		101	0	4
Autres produits		48	516	546
<b>Total produits d'exploitation</b>		<b>7 585</b>	<b>7 199</b>	<b>13 815</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Autres achats et charges externes		1 886	2 634	4 908
Impôts, taxes et versements assimilés		936	732	1 342
Charges de personnel		433	349	767
- Salaires et traitements		320	261	565
- Charges sociales		113	88	202
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 530	1 270	2 435
- Sur immobilisations : amortissements	4.1.1	1 515	1 191	2 346
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		15	79	89
Autres charges		170	59	138
<b>Total charges d'exploitation</b>		<b>4 955</b>	<b>5 044</b>	<b>9 590</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I)</b>	4.2.1	<b>2 630</b>	<b>2 155</b>	<b>4 225</b>
<b>Produits financiers</b>				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		16	3	13
<b>Total produits financiers</b>		<b>16</b>	<b>3</b>	<b>13</b>
<b>Charges financières</b>				
Intérêts et charges assimilés		44	25	50
<b>Total charges financières</b>		<b>44</b>	<b>25</b>	<b>50</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (II)</b>		<b>- 28</b>	<b>- 22</b>	<b>- 37</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)</b>		<b>2 602</b>	<b>2 133</b>	<b>4 188</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Sur opérations de gestion		21	30	30
Sur opérations en capital		0	0	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	0
<b>Total produits exceptionnels</b>		<b>21</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Sur opérations de gestion		10	0	0
Sur opérations en capital		0	0	0
<b>Total charges exceptionnelles</b>		<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)</b>		<b>11</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
Impôts sur les bénéfices (IV)		909	757	2 953
<b>RESULTAT NET (I+II+III-IV)</b>		<b>1 704</b>	<b>1 406</b>	<b>1 265</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>		<b>7 621</b>	<b>7 232</b>	<b>13 858</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>5 917</b>	<b>5 826</b>	<b>12 593</b>
<b>Résultat par action</b>		<b>2,21 €</b>	<b>1,83 €</b>	<b>1,64 €</b>

## Le tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2011	31/12/2010
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net	1 704	1 265
Dotations aux amortissements et provisions	1 530	2 435
Reprises des amortissements et provisions	- 101	0
Plus ou moins value de cession	- 10	0
Autres	0	0
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>3 123</b>	<b>3 700</b>
Variation des créances d'exploitation	393	- 830
Variation des dettes d'exploitation	- 1 704	4 259
Charges et produits constatés d'avance	7	337
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>- 1 304</b>	<b>3 766</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>1 819</b>	<b>7 466</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	- 55	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	267	- 7 810
Acquisition d'immobilisations financières	21	- 1
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	- 84	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>148</b>	<b>- 7 811</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires	0	- 2 309
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	- 1 650	0
Contraction de prêts	0	1 369
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>- 1 650</b>	<b>- 940</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>317</b>	<b>- 1 285</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>2 888</b>	<b>4 173</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>3 205</b>	<b>2 888</b>

## Analyse des capitaux propres

Le capital social, d'un montant de 15 000 000 €, est constitué de 769 706 actions.

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire			
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
Distributions effectuées au titre de 2010							- 1265	- 1 044	- 2 309
Résultat 30/06/2011							1 704		1 704
Situation à la clôture au 30/06/2011	769 706	15 000	8 304	1 579	1 500	79	1 704	4 401	30 988

## Les notes annexes aux comptes semestriels

### NOTE 1 : Faits caractéristiques sur le semestre

Aucun évènement significatif n'est intervenu sur le semestre.

### NOTE 2 : Présentation des comptes semestriels

La société SOFIBUS PATRIMOINE ayant été radiée à sa demande de la liste des établissements de crédit par l'Autorité du Contrôle Prudentiel en date du 15 décembre 2010, les comptes sont présentés depuis le 31/12/2010 selon les dispositions du Plan Comptable Général et des différents règlements du Comité de Réglementation Comptable.

Les comptes semestriels au 30/06/2010 avaient été 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. Les données chiffrées au 30/06/2010 sont présentées dans le rapport financier 2011 selon le format PCG et sont des données pro forma.

Ce changement de plan 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.

### NOTE 3 : Principales méthodes 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 semestriels.

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

#### 1.1 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 composants 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 et à chaque situation intermédiaire, 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.

## 1.2 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 6 779 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.

### 1.3 Trésorerie

**Les disponibilités** comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

### 1.4 Impôts sur les bénéfices

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

### 1.5 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.

### 1.6 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".

### 1.7 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.

## NOTE 4 - Informations sur les états financiers

### 4.1 Informations sur le bilan

#### 4.1.1 Actif immobilisé

##### Immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'Euros	Au 31/12/10	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 30/06/11	Amort. au 31/12/10	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 30/06/11	Valeurs nettes 31/12/10	Valeurs nettes 30/06/11
1. Immobilisations incorporelles	327		56			383	243				243	84	140
2. Immobilisations corporelles	93 646	- 494	162			93 314	53 952	- 54	1 515		55 413	39 694	37 901
Terrains	11 363					11 363	0					11 363	11 363
Location simple	3 468					3 468	0					3 468	3 468
Crédit Bail	1 062					1 062	0					1 062	1 062
Autre	6 833					6 833	0					6 833	6 833
Gros oeuvre	45 601	- 429				45 172	28 157		982		29 139	17 444	16 033
Location simple	41 579					41 579	27 016		560		27 576	14 563	14 003
Crédit bail	4 022	- 429				3 593	1 141		422		1 563	2 881	2 030
Façades, Couvertures	11 786					11 786	7 387		204		7 591	4 399	4 195
Location simple	11 786					11 786	7 387		204		7 591	4 399	4 195
Installations générales et techniques	640					640	0		21		21	640	619
Location simple	640					640	0		21		21	640	619
Agencements	13 099		73			13 172	12 213		108		12 321	886	851
Location simple	13 099					13 172	12 213		108		12 321	886	851
Equipements du terrain	10 499					10 499	6 035		182		6 217	4 464	4 282
Location simple	8 004					8 004	5 747		106		5 853	2 257	2 151
Crédit Bail	418					418	109		41		150	309	268
Autre	2 077					2 077	179		35		214	1 898	1 863
Immobilisations en cours	398		27			425	0		0		0	398	425
Autres immobilisations corporelles	260	- 65	62			256	160	- 54	18		124	100	132
<b>TOTAL (1 + 2)</b>	<b>93 973</b>	<b>- 494</b>	<b>218</b>			<b>93 697</b>	<b>54 195</b>	<b>- 54</b>	<b>1 515</b>		<b>55 656</b>	<b>39 778</b>	<b>38 041</b>
Détail par destination des immobilisations corporelles													
Crédit bail	5 502	- 429				5 073	1 250		463		1 713	4 252	3 360
Location simple	78 985	0	78			79 063	52 363		999		53 362	26 622	25 701
Autres immobilisations corporelles	9 159	- 65	84			9 178	339	- 54	53		338	8 820	8 840

Les acquisitions en location simple sur le semestre correspondent principalement à des rénovations d'ouvrants sur un bâtiment et à des travaux de rénovation sur un local.

#### 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 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 du 28 avril 2010, SOFIBUS PATRIMOINE a procédé au rachat de 15 titres au cours de 65,00 €, et dans le cadre du programme de rachat voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 5 Mai 2011, la société a procédé au rachat de 1 122 titres au cours de 75,00 €, ils figurent au bilan au 30 juin 2011 en immobilisations financières pour un montant total de 85 125,00 €.

### Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élèvent à 25 K€ au 30 juin 2011 contre 57 K€ à fin décembre 2010.

## 4.1.2 Actif circulant

### Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	30/06/11			31/12/10
	Brut	Provisions	Net	
Créances clients	759	0	759	332
Créances douteuses	800	469	331	354
<b>Total</b>	<b>1 559</b>	<b>469</b>	<b>1 090</b>	<b>686</b>

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/10	909	757	216	555
- Augmentation 2011	18	15		15
- Diminution (reprise) 2011	- 127	- 106	- 5	- 101
<b>Créances douteuses au 30/06/11</b>	<b>800</b>	<b>665</b>	<b>211</b>	<b>469</b>

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 800 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 469 K€.

## 4.1.3 Passif

### Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		30/06/11	31/12/10
		utilisées	Non utilisées		
Provisions pour charges	0	0	0	472	472
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>472</b>	<b>472</b>

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€.

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. Le 26 avril 2011, SOFIBUS PATRIMOINE a fait appel du jugement du Tribunal Administratif de Paris, la provision a donc été maintenue.

## Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Cf. commentaires au paragraphe 2. Le Refinancement du Rapport de Gestion





#### 4.1.4 Autres informations

##### Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/11	31/12/10
<b>ACTIF</b>		
Clients location simple	0	124
Produits à recevoir	159	0
Charges constatées d'avance	0	37
<b>PASSIF</b>		
Autres PASSIFS	338	664
Charges à payer	27	0
Produits constatés d'avance	0	7

#### 4.2 Informations sur le compte de résultat

##### 4.2.1 Informations sur le résultat

###### Les produits locatifs

En milliers d'Euros	30/06/11	30/06/10	Variation %	31/12/10
<b>Loyers</b>				
<i>Loyers de location simple</i>	5 332	5 158	+ 3,4 %	10 445
<i>Indemnités d'occupation</i>	0	0	-	0
<i>Loyers de crédit bail</i>	641	113	NS	276
<i>Facturations diverses</i>	0	26	-	22
<b>Total loyers</b>	<b>5 973</b>	<b>5 297</b>	<b>+ 12,8 %</b>	<b>10 743</b>
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>1 339</b>	<b>1 210</b>	<b>+ 10,7 %</b>	<b>2 212</b>
<b>Facturations diverses</b>	<b>10</b>	<b>64</b>	<b>NS</b>	<b>95</b>
<b>Total des produits locatifs</b>	<b>7 436</b>	<b>6 683</b>	<b>+ 11,3 %</b>	<b>13 050</b>

###### Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 89,3 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 89,5 % des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

###### Le résultat 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.

###### Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 2 022 K€ (+ 2,1 % par rapport au 30 juin 2010) comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 1 339 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

###### Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (1 232 K€),- 503 K€ par rapport à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2010, 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.

## 4.2.2 Autres informations

### Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/11	31/12/10
<b>CHARGES</b>		
Autres achats et charges externes	542	1 608
<b>PRODUITS</b>		
Produits de location simple	56	128
Autres produits	129	245

## 4.3 Informations sur le hors bilan

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée soit 13 500 K€.

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

En K€	30/06/11	31/12/2010
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
Engagements de financement		
Engagements de garantie		
Engagements sur titres		
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
Engagements de financement	13 500	9 000
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titres		

## NOTE 5 - Autres informations

### Evènements post-clôture

Il n'existe aucun évènement caractéristique depuis la clôture au 30 juin.



# SOFIBUS PATRIMOINE

Société Anonyme  
43, rue Taitbout  
75009 PARIS

---

## Rapport du Commissaire aux Comptes sur l'information financière semestrielle 2011

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2011

---

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes et en application de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société Sofibus Patrimoine, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

### I- Conclusion sur les comptes

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

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

### II- Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 septembre 2011  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



## **SOFIBUS PATRIMOINE**

Société Anonyme  
43, rue Taitbout  
75009 PARIS

---

### **Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel**

Je soussigné, Henri HOTTINGUER, Président Directeur Général de la société SOFIBUS, atteste qu'à ma connaissance les comptes résumés figurant dans le rapport financier semestriel sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Pour valoir ce que de droit

Paris, le 20 septembre 2011

Henri Hottinguer  
Président, Directeur Général

