

RAPPORT  
D'ACTIVITES **2011**

PROJET

## 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 MME BERTHILDE CHEMIN

### **CENSEUR**

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 5 mai 2011

#### **SUPPLEANT**

BEAS nommé pour 6 ans le 5 mai 2011

RAPPORT  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE  
DE SOFIBUS PATRIMOINE  
DU 10 MAI 2012

EXERCICE 2011

# Sommaire

<b>RAPPORT DE GESTION .....</b>	<b>P.6</b>
1. Le patrimoine .....	p.6
2. L'activité locative .....	p.9
3. Le refinancement.....	p.12
4. Les comptes annuels .....	p.13
5. Perspectives pour 2012.....	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 2011 .....	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 les dirigeants sur leurs titres.....	p.27
20. Opérations effectuées par la société sur ses propres titres .....	p.27
21. Augmentation de capital social par incorporation de réserves.....	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. Modification de l'objet social.....	p.29
25. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	p.29
<b>LES COMPTES.....</b>	<b>P.32</b>
Comptes de l'exercice 2011 .....	p.32
Notes annexes aux comptes .....	p.36
<b>LES RESOLUTIONS.....</b>	<b>P.46</b>
<b>LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....</b>	<b>P.51</b>

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 2011 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 et de gestion des risques 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 2011 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)

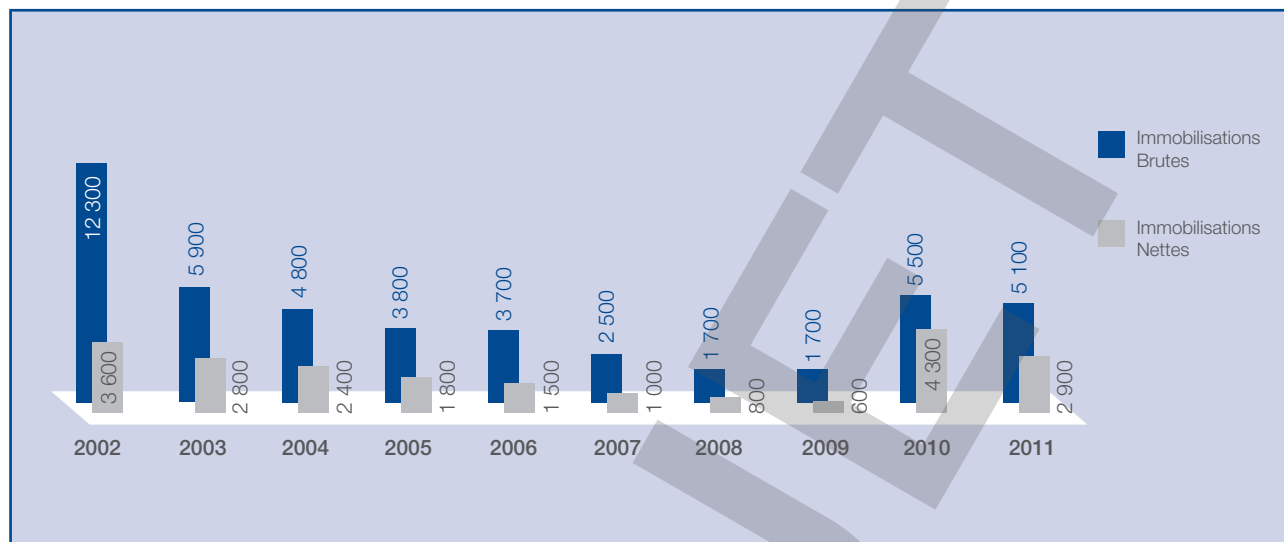


La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de 79 100 K€ en valeurs brutes (soit 84,7 % de l'ensemble des immobilisations) et représente 24 800 K€ en valeurs nettes (soit 68,1 % de l'ensemble).

Sa répartition est la suivante :

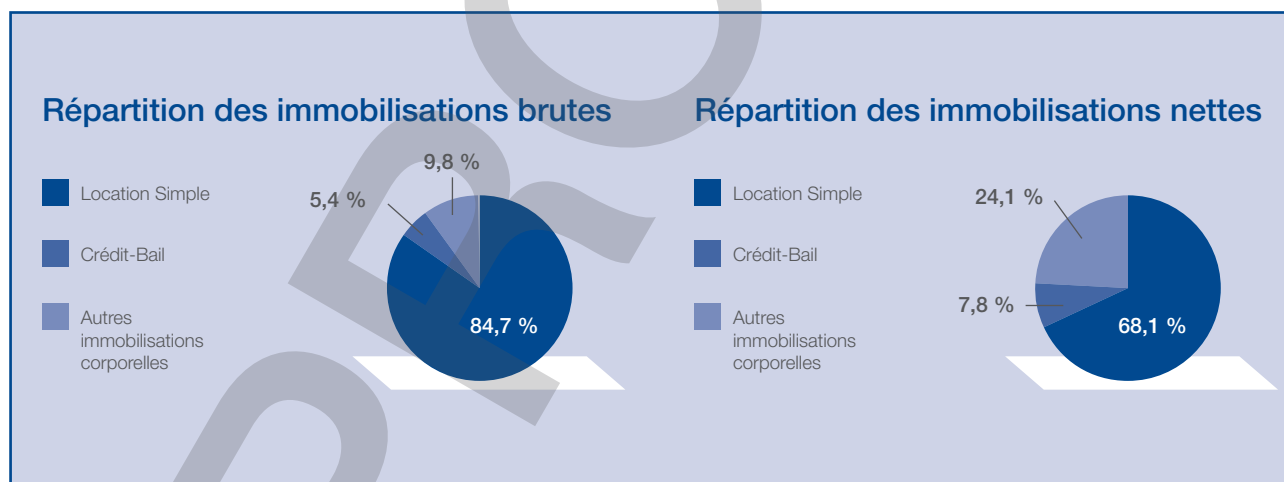
<b>Région Ile de France</b>	Parc d'Activités des Petits Carreaux	Immeubles d'activités 127 411 m <sup>2</sup>	93,4 % en valeurs brutes
	Paris	Immeuble de bureaux 2 652 m <sup>2</sup>	6,5 % en valeurs brutes
<b>Province</b>	Mâcon	10 % d'un immeuble commercial de 2 954 m <sup>2</sup> HO	0,1 % en valeurs brutes

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



Les immobilisations de Crédit-Bail représentent en valeurs brutes 5 100 K€ et 5,4 % de l'ensemble du patrimoine ; en valeurs nettes, elles s'élèvent à 2 900 K€ et représentent 7,8 % de l'ensemble.

## C. REPARTITION DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE



Le total des immobilisations corporelles s'élève à 93 356 K€ en valeurs brutes et à 36 478 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

# Rapport de gestion (suite)

## Etat du Patrimoine au 31 décembre 2011

### 1. Sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux

Crédit-Bail	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Date entrée	Durée
Avenue des Bleuets	4 149	500	Rest.	11.2001	15 ans
<b>Total Crédit-Bail</b>	<b>4 149</b>	<b>500</b>			

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

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

Crédit-Bail	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Date entrée	Durée
Rue Rodolphe Hottinguer	20 000	500	Commerce	12.2010	7 ans
<b>Total Crédit-Bail</b>	<b>20 000</b>	<b>500</b>			

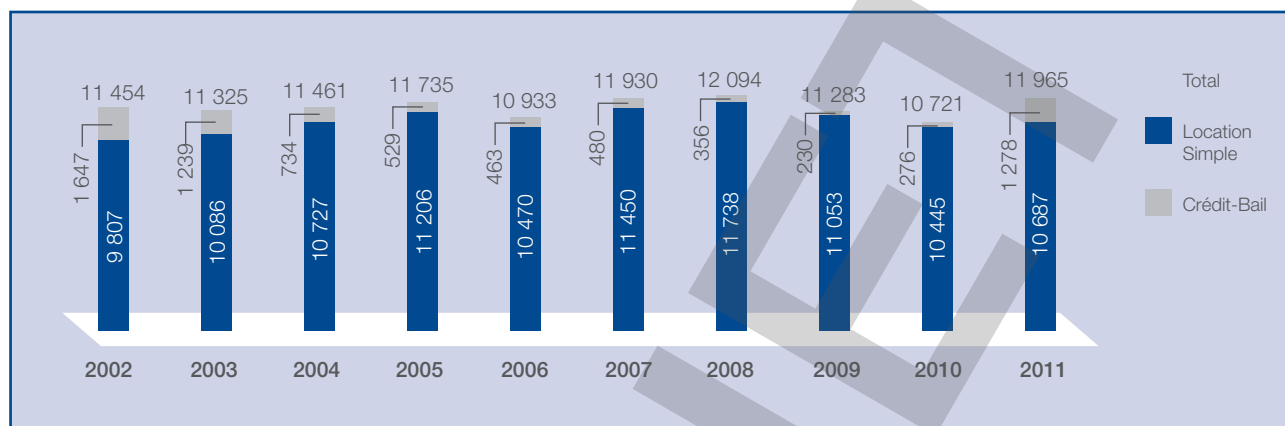
Location simple	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Année Acquisition	Part SOFIBUS
MACON (71)	5 529	2 954	A	1977	10 %
PARIS (75) – Immeuble rue Taitbout	-	2 652	B	2010	100 %

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)



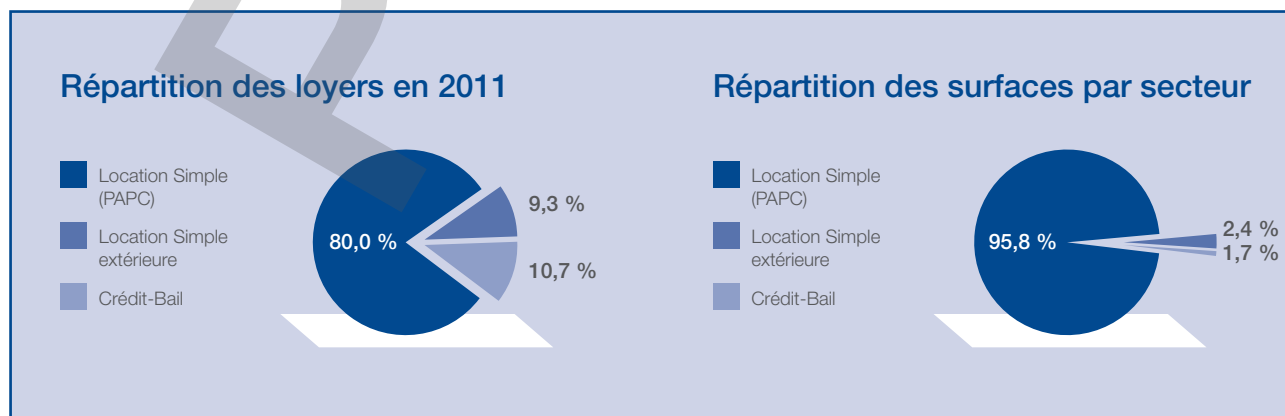
### Synthèse des loyers et indemnités d'occupation (en Milliers d'Euros)

En milliers d'Euros	2011	2010	Évolution en %
Loyers location Simple PAPC	9 571	9 375	+ 2,1
Indemnités d'occupation PAPC	0	0	-
Location Simple Taitbout	1 105	1 060	+ 4,3
Location Simple Divers	11	10	-
<b>Sous total Location Simple</b>	<b>10 687</b>	<b>10 445</b>	<b>+ 2,3</b>
Crédit-Bail PAPC	228	224	+ 1,8
Crédit-Bail « Bonneuil Sud »	1 050	52	NS
<b>Sous total Crédit-Bail</b>	<b>1 278</b>	<b>276</b>	<b>NS</b>
<b>Total</b>	<b>11 965</b>	<b>10 721</b>	<b>+ 11,6</b>

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

Tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en augmentation de 11,6 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 82,3 %, contre 79,2 % l'exercice précédent et le taux d'occupation physique moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 83,1 % à comparer à 82,3 % sur l'année 2010.



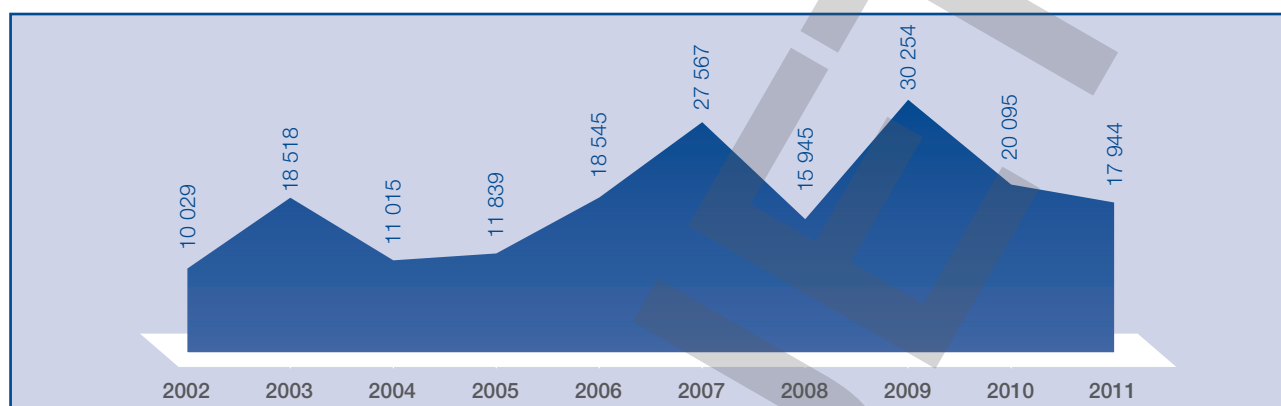
PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

# 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 m<sup>2</sup>



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Locaux libres en début de période	5 996 m <sup>2</sup>	4 970 m <sup>2</sup>	5 560 m <sup>2</sup>	11 244 m <sup>2</sup>	16 518 m <sup>2</sup>	16 894 m <sup>2</sup>	12 690 m <sup>2</sup>	15 269 m <sup>2</sup>	26 630 m <sup>2</sup>	23 321 m <sup>2</sup>
Bâtiments livrés sur la période		6 828 m <sup>2</sup>		454 m <sup>2</sup>						
Locaux libérés	9 003 m <sup>2</sup>	12 280 m <sup>2</sup>	16 699 m <sup>2</sup>	16 659 m <sup>2</sup>	18 921 m <sup>2</sup>	23 053 m <sup>2</sup>	18 524 m <sup>2</sup>	41 615 m <sup>2</sup>	16 786 m <sup>2</sup>	16 701 m <sup>2</sup>
Stock à commercialiser	14 999 m <sup>2</sup>	24 078 m <sup>2</sup>	22 259 m <sup>2</sup>	28 357 m <sup>2</sup>	35 439 m <sup>2</sup>	39 947 m <sup>2</sup>	31 214 m <sup>2</sup>	56 884 m <sup>2</sup>	43 416 m <sup>2</sup>	40 022 m <sup>2</sup>
Location pour la période	10 029 m <sup>2</sup>	18 518 m <sup>2</sup>	11 015 m <sup>2</sup>	11 839 m <sup>2</sup>	18 545 m <sup>2</sup>	27 257 m <sup>2</sup>	15 945 m <sup>2</sup>	30 254 m <sup>2</sup>	20 095 m <sup>2</sup>	17 944 m <sup>2</sup>
Stock disponible fin de période	4 970 m <sup>2</sup>	5 560 m <sup>2</sup>	11 244 m <sup>2</sup>	16 518 m <sup>2</sup>	16 894 m <sup>2</sup>	12 690 m <sup>2</sup>	15 269 m <sup>2</sup>	26 630 m <sup>2</sup>	23 321 m <sup>2</sup>	22 078 m <sup>2</sup>

Les perturbations d'ordre macro-économique intervenues en cours d'exercice ont immédiatement pesées sur la micro-économie se traduisant, au mieux, pour les PME et TPE par des différés de recherche de nouvelles surfaces à la location, au pire, par l'arrêt pur et simple des projets.

Dans le même temps, la concurrence sur le secteur géographique s'est avérée toujours plus vive, d'une part par le lancement de nouveaux projets, soit en location soit à l'acquisition, et d'autre part dans l'existant par l'application de forts avantages commerciaux.

Malgré cela, le Parc d'Activités des Petits Carreaux reste un des sites leader en Val de Marne, dont les qualités intrinsèques d'emplacement, d'accès et de services sont certaines.

Ainsi, le taux d'occupation physique constaté en fin d'exercice s'élevait à 82,6 % contre 81,6 % fin 2010.

## B. LA ZAC « BONNEUIL SUD »

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

Une promesse de bail à construction, sous condition suspensive, d'un bâtiment d'environ 2 000 m<sup>2</sup> à usage de « drive » a été signée en fin d'exercice. Le terrain d'assiette est d'environ 6 200 m<sup>2</sup> et le futur locataire est le leader français dans ce domaine.

## C. L'IMMEUBLE DE BUREAUX A PARIS 9<sup>e</sup> : 43/45 RUE TAITBOUT

Cet immeuble de bureaux était au 31 décembre loué en totalité et a généré des loyers totaux de 1 105 K€ en progression de 4,3 % par rapport à l'exercice 2010.

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

Il ne subsiste plus qu'un seul contrat de Crédit-Bail sur le Parc des Petits Carreaux. Les redevances sont stables et s'établissent à 228 K€.

## E. EVOLUTION DES CREANCES DOUTEUSES

Le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice ressort à 15 K€ et trouve sa justification dans la défaillance d'un client. Les provisions pour créances douteuses figurent au compte de résultat dans le poste « dotations aux amortissements, aux provisions et transferts de charges ».

En milliers d'Euros	2007	2008	2009	2010	2011
Dotations aux Provisions créances douteuses	118	80	213	89	15
Total loyers facturés	11 930	12 094	11 408	10 721	11 965
% créances douteuses/loyers facturés	1,0 %	0,7 %	1,9 %	0,8 %	0,1 %

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.

# Rapport de gestion (suite)

## 3. LE REFINANCEMENT

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

L'encours moyen de refinancement de l'année 2011 est en augmentation de 1 493 K€ par rapport à l'encours moyen de l'année 2010, essentiellement en raison de la levée d'option du contrat de Crédit-Bail et du paiement de la valeur résiduelle, fin 2010, portant sur l'immeuble de bureaux de la rue Taitbout.

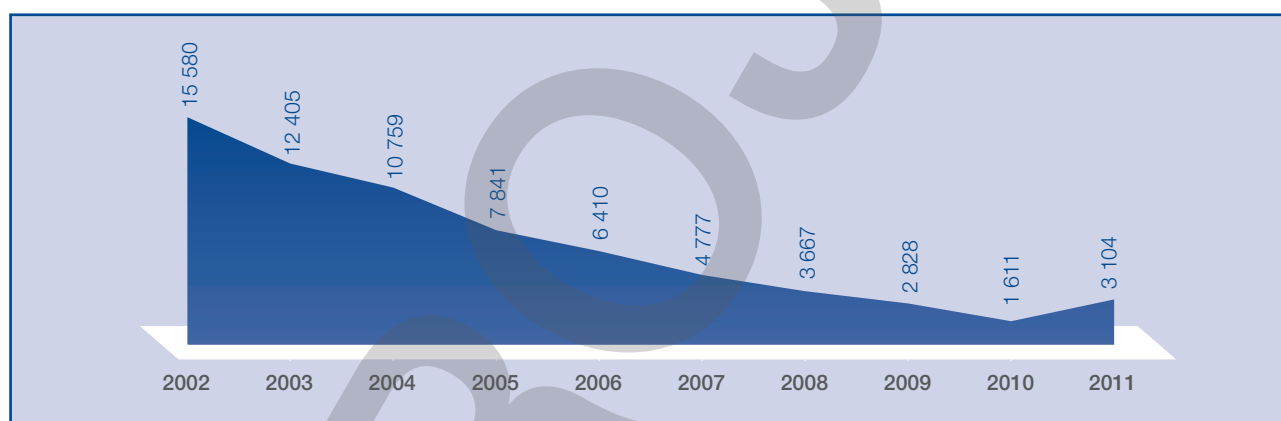
Par corrélation, les frais financiers sont en progression, évoluant de 50 K€ en 2010 à 89 K€ en 2011.

Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est en diminution (5,08 % en 2011 contre 7,85 % en 2010) ; hors commissions, le taux moyen s'établit à 2,56 % contre 2,89 % sur l'exercice précédent.

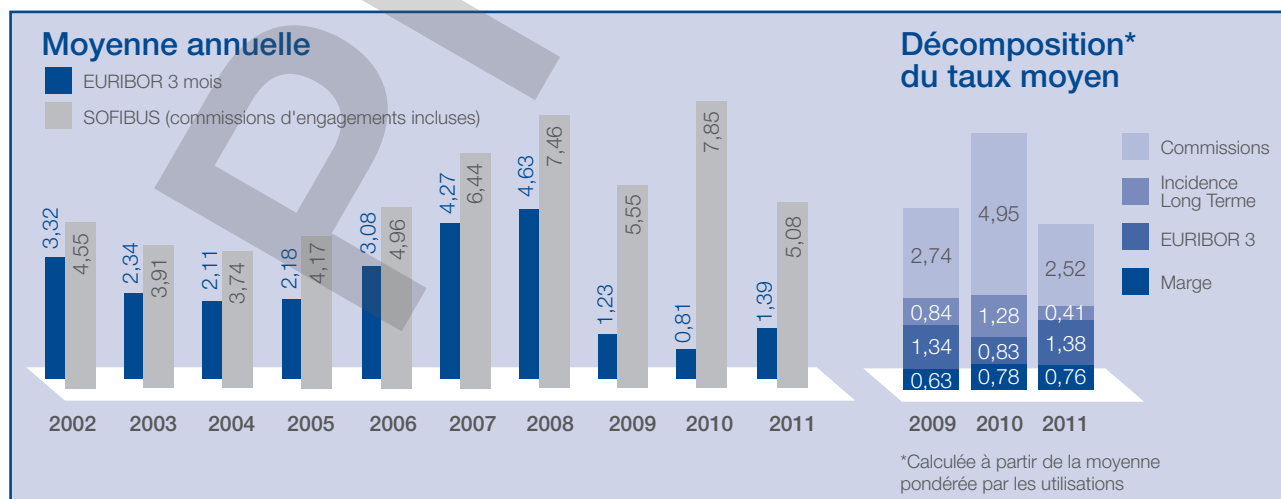
Au 31 décembre 2011, l'endettement représente 1,60 % de la valeur des actifs immobilisés (ratio LTV – loan to value). L'excédent brut d'exploitation couvre 97 fois le montant des frais financiers.

Au 31 décembre 2011, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 15 000 K€, la trésorerie disponible excédentaire s'élevant quant à elle à 2 645 K€.

#### Encours Moyen de Refinancement (en Milliers d'Euros)



#### Taux Moyen de Refinancement et décomposition



## 4. LES COMPTES ANNUELS

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.

### A. COMPTE DE RESULTAT COMPARE SUR 3 ANS

En milliers d'Euros	2011		2010		2009	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
<b>Produits locatifs</b>	<b>14 446</b>		<b>13 050</b>		<b>13 820</b>	
<b>Loyers</b>	<b>11 986</b>		<b>10 743</b>		<b>11 438</b>	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	10 687		10 445		11 179	
Loyers de Crédit-Bail	1 278		276		230	
Facturations diverses	21		22		29	
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>2 444</b>	<b>2 444</b>	<b>2 212</b>	<b>2 212</b>	<b>2 223</b>	<b>2 223</b>
<b>Autres produits locatifs</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>95</b>		<b>159</b>	
<b>Autres Prestations de services</b>	<b>220</b>		<b>215</b>		<b>215</b>	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>14 666</b>	<b>2 450</b>	<b>13 265</b>	<b>2 212</b>	<b>14 035</b>	<b>2 223</b>
<b>Charges sur Immeubles</b>	<b>- 3 984</b>	<b>- 2 450</b>	<b>- 3 707</b>	<b>- 2 212</b>	<b>- 3 777</b>	<b>- 2 223</b>
Entretien et frais de relocation	- 929	- 32	- 933	- 35	- 1 062	- 71
Charges locatives générales	- 1 554	- 1 222	- 1 494	- 1 164	- 1 474	- 1 174
Impôts et taxes	- 1 501	- 1 196	- 1 280	- 1 013	- 1 241	- 978
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>- 2 279</b>		<b>- 3 310</b>		<b>- 3 446</b>	
Frais de personnel	- 838		- 767		- 736	
Impôts et taxes	- 68		- 62		- 67	
Autres charges générales d'exploitation	- 1 373		- 2 481		- 2 643	
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>8 403</b>	<b>0</b>	<b>6 248</b>	<b>0</b>	<b>6 812</b>	<b>0</b>
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	217		4		11	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 3 055		- 2 435		- 2 696	
Autres produits	37		546		88	
Autres charges	- 363		- 138		- 117	
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>5 239</b>	<b>0</b>	<b>4 225</b>	<b>0</b>	<b>4 098</b>	<b>0</b>
Produits financiers	32		13		28	
Charges financières	- 89		- 50		- 88	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 57</b>		<b>- 37</b>		<b>- 60</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>5 182</b>		<b>4 188</b>		<b>4 038</b>	
Produits exceptionnels	61		30		9	
Charges exceptionnelles	- 73		0		- 17	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 12</b>		<b>30</b>		<b>- 8</b>	
Impôts sur les bénéfices	- 1 820		- 2 953		- 1 408	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 350</b>		<b>1 265</b>		<b>2 622</b>	

### B. LE RESULTAT D'EXPLOITATION

- **Les produits locatifs** sont en augmentation de 1 396 K€ par rapport à l'exercice 2010. Les redevances de Crédit-Bail progressent (+ 1 002 K€ comparativement au 31 décembre 2010) en raison de la livraison de l'immeuble sur la ZAC « Bonneuil-Sud » en fin d'année 2010. Les loyers de location simple augmentent de 242 K€ sur la même période. Les charges refacturées aux entreprises locataires (2 450 K€) sont en progression (+ 238 K€ par rapport à fin 2010). Les autres produits locatifs sont en diminution de 79 K€.

# Rapport de gestion (suite)

- **Les Charges sur immeubles** s'élèvent à 3 984 K€ (+ 277 K€ sur un an) dont 2 450 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société augmentent de 36 K€ en raison de la création de la taxe « Grand Paris ».
- **Les Frais de fonctionnement** représentent 2 279 K€ en baisse de 1 030 K€ sur un an (l'immeuble de la rue Taitbout étant entré dans le patrimoine le 30 décembre 2010, aucune redevance de Crédit-Bail n'était à payer en 2011).

**L'excédent brut d'exploitation** s'établit à 8 403 K€ contre 6 248 K€ à fin décembre 2010 en corrélation directe avec l'augmentation des produits locatifs et de la diminution des charges d'exploitation.

- **Les reprises de provisions et transferts de charges** représentent 217 K€, ce poste enregistre essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.
- **Les dotations aux amortissements et provisions** représentent 3 055 K€ et augmentent de 620 K€. Les provisions pour créances douteuses sont en baisse de 74 K€, les dotations aux amortissements des biens en location simple de 55 K€ et les dotations aux amortissements des biens donnés en Crédit-Bail en augmentation de 763 K€ toujours en raison de la livraison de l'immeuble en fin d'année 2010.
- **Les autres produits et autres charges** : les autres produits (37K€) correspondent essentiellement aux charges refacturées au groupe (31 K€), alors que les autres charges (363 K€) correspondent aux jetons de présence (145 K€) et aux créances irrécouvrables (218 K€).

## Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 5 239 K€ contre 4 225 K€ en 2010, en progression de 1 014 K€ (+ 24,0 %).

## C. LE RESULTAT FINANCIER

Les frais financiers s'établissent à 89 K€ contre 50 K€ sur l'exercice 2010, alors que les produits financiers sont de 32 K€ contre 13 K€ sur l'exercice précédent.

Au total, le résultat financier s'établit à - 57 K€ contre - 37 K€ au 31 décembre 2010.

## D. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS

Le résultat courant avant impôts s'élève à 5 182 K€ contre 4 188 K€ en 2010 (+ 23,7 %).

## E. LE RESULTAT EXCEPTIONNEL

Les éléments exceptionnels constatés sur l'exercice consistent en des reprises sur créances totalement amorties pour 17 K€, une cession d'un véhicule (25 K€) et une dotation aux amortissements dérogatoires pour 54 K€. Le résultat exceptionnel est donc de - 12 K€ contre + 30 K€ à fin 2010.

## F. IMPOTS SUR LES SOCIETES

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 820 K€ contre 2 953 K€ (dont 1 464 K€ au titre de la réintégration inhérente à la levée d'option de l'immeuble de la rue Taitbout) sur l'exercice 2010.

## G. LE RESULTAT NET DE L'EXERCICE

Le résultat net s'établit à 3 350 K€ contre 1 265 K€ au 31 décembre 2010.

## H. EVOLUTION DU CASH FLOW SUR 10 ANS

En milliers d'Euros	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2004 <sup>(1)</sup> proforma	2003	2002
<b>Cash-flow</b>	<b>6 246</b>	<b>3 181</b>	<b>5 311</b>	<b>5 775</b>	<b>5 787</b>	<b>5 952</b>	<b>5 226</b>	<b>4 548</b>	<b>5 557</b>	<b>5 210</b>	<b>6 750</b>
- Amortissements	3 040	2 346	2 484	2 591	2 626	2 636	2 657	3 062	2 760	3 522	3 751
- Provisions créances douteuses	15	89	213	80	118	86	64	41	41	100	198
- Provisions grosses réparations	0	0	0	0	0	0	0	143	0	1 787	1 857
- Provisions pour risques et charges	0	0	0	- 238	0	777	0	25	25	0	0
- Provisions amt dérogatoires	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Reprises prov. créances douteuses	- 213	0	- 8	- 152	0	- 302	- 98	- 41	- 41	- 722	0
- Reprises prov. grosses réparations	0	0	0	0	0	0	0	- 1 244	0	- 1 003	- 624
- Reprises prov. pour litiges	0	- 519	0	0	- 67	0	- 134	0	0	0	0
- Résultat	3 350	1 265	2 622	3 494	3 110	2 755	2 737	2 562	2 772	1 526	1 568
<b>Dividende distribué</b>	<b>* 2 694</b>	<b>2 309</b>	<b>2 309</b>	<b>2 309</b>	<b>2 159</b>	<b>1 975</b>	<b>2 173</b>	<b>1 975</b>	<b>1 975</b>	<b>1 383</b>	<b>1 303</b>

(\*) 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 8,11 € par action.

## I. RESULTAT ET AFFECTATION

Le résultat de l'exercice s'élève à	3 349 884,30 €
Après reprise du report à nouveau, soit	4 404 121,98 €
Le total disponible s'élève à	7 754 006,28 €

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

- |  |                |
|--|----------------|
| - Aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de | 2 693 971,00 € |
| - Au report à nouveau  | 5 060 035,28 € |

Ainsi le report à nouveau serait porté de la somme de 4 404 121,98 € à la somme de 5 060 035,28 €.

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 3,50 €.

### Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé
2008	3,00 € assorti d'un abattement de 1,19 €
2009	3,00 € assorti d'un abattement de 1,20 €
2010	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 2011

Actionnaires	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote AGO
Hottinger Participations Françaises	353 244	45,89	36,76
Baron Hottinguer	24 732	3,21	2,58
Soplaco	14 373	1,87	1,58
Ocepro	12 939	1,68	1,38
M. Paul Hottinguer	841	0,11	0,09
Mutuelles du Mans IARD	76 004	9,87	15,82
Mutuelles du Mans VIE	72 213	9,38	14,98
Divers	214 209	27,84	20,81
Actions autodétenues en vue d'annulation	1 151	0,15	
<b>Total</b>	<b>769 706</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
	Total brut de droits de vote		960 971

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 €
2011	769 706	(*) 3,50 €	91,90 €	65,00 €

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

Du 1<sup>er</sup> janvier au 14 mars 2012, le cours de l'action est stabilisé à 84,50 €.

## 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 2011.



## 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 2012

Le contexte économique global risque d'être encore très incertain ne favorisant certainement pas la demande de nouveaux locaux.

La demande devrait ainsi restée faible.

Par ailleurs et pour faire face à la concurrence toujours plus vive et à une conjoncture économique très incertaine, SOFIBUS PATRIMOINE renforcera l'attractivité de son patrimoine en poursuivant la rénovation de ses bâtiments et confortera ainsi ses capacités à proposer à la location des immeubles adaptés aux conditions de marché.

## 6. RESULTATS DE LA SOCIETE SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications en milliers d'Euros ou en Euros	2011	2010	2009	2008	2007
<b>I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE en Milliers d'Euros</b>					
Capital social	15 000	15 000	14 905	14 905	15 000
Nombre d'actions	769 706	769 706	785 000	785 000	790 000
Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE en Milliers d'Euros</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	14 666	13 265	14 035	14 874	14 536
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	8 066	6 134	6 718	7 645	7 342
Impôts sur les bénéfices	1 820	2 953	1 408	1 840	1 556
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	3 350	1 265	2 622	3 494	3 111
Montant des bénéfices distribués	(*) 2 694	2 309	2 309	2 309	2 159
<b>III. RESULTAT PAR ACTION en Euros</b>					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	8,11 €	4,13 €	6,76 €	7,34 €	7,32 €
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4,35 €	1,64 €	3,34 €	4,45 €	3,94 €
Dividende versé à chaque action	(*) 3,50 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	2,75 €
<b>IV. PERSONNEL en Milliers d'Euros</b>					
Nombre de salariés (temps partiel)	4	4	3	3	3
Montant de la masse salariale	588	545	522	482	453
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc.)	250	222	218	191	170

(\*) 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 2011 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	722	29	20	115	10	26	922
Fourn. Immobilisations	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total à payer</b>	<b>722</b>	<b>29</b>	<b>20</b>	<b>115</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>922</b>
Factures non parvenues	0	0	0	0	0	349	349
<b>Total</b>	<b>722</b>	<b>29</b>	<b>20</b>	<b>115</b>	<b>10</b>	<b>375</b>	<b>1 271</b>

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
<b>Total à payer</b>	<b>863</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>37</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>988</b>
Factures non parvenues	0	0	0	0	0	3 105	3 105
<b>Total</b>	<b>863</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>37</b>	<b>49</b>	<b>3 105</b>	<b>4 093</b>

## 8. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2011

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	
Baron HOTTINGUER	212 000,04	17 600,00	Néant
M. Frédéric HOTTINGUER		30 800,00	Néant
M. Rodolphe HOTTINGUER		3 025,00	
Mme Véronique RAYNAR		8 800,00	
M. Paul HOTTINGUER		14 300,00	
M. Philippe HOTTINGUER		6 050,00	
Mme Laure de POURTALES		6 050,00	
M. Christian de LONGEVIALLE		14 300,00	
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		19 800,00	
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 <sup>ère</sup> nomination	Date de fin de mandat (*)
Baron HOTTINGUER	Président Directeur Général	16/11/1934	07/1969	31/12/2016
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 Mme Berthilde CHEMIN	Administrateur	17/12/1962	05/1981	31/12/2016
M. François SALVADOR	Censeur	25/06/1946	03/2011	31/12/2013

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

### LISTE DES FONCTIONS ET MANDATS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

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.

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

Autres fonctions :

##### France :

Directeur Général Délégué, Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER  
Membre du Comité de Surveillance - MESSIEURS HOTTINGUER ET CIE GESTION SAS

##### Etranger :

SUISSE

Directeur Délégué du Conseil d'Administration - HOTTINGER FINANZ & TREUHAND  
Président - HOTTINGER & Co, BALE  
Président - DREISCHÜZEN AG, ZÜRICH

Président du Conseil d'Administration - HOTTINGER & ASSOCIES, GESTION PATRIMONIALE S.A.

BAHAMAS

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

#### 2. M. Paul HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

##### France :

Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER  
Administrateur - H ET ASSOCIES  
Membre du Conseil de Surveillance - MESSIEURS HOTTINGUER ET CIE GESTION SAS

##### Etranger :

ETATS-UNIS

Administrateur - HOTTINGER CAPITAL CORP.  
Administrateur - THE SWISS HELVETIA FUND INC.

# Rapport de gestion (suite)

## 3. Mme Véronique RAYNAR, Administrateur

Autres fonctions :

---

### Etranger :

SUISSE

Administrateur - VEGESTIS GENEVE SA

## 4. M. Christian de LONGEVIALLE, Administrateur

Autres fonctions :

---

Président - SAS BOUSCAS

Administrateur - BLOM BANK FRANCE

Administrateur - HALISOL

Administrateur - GALLI COZ

Administrateur - C.I.P.M

## 5. M. Frédéric HOTTINGUER, Directeur Général Délégué, Administrateur

Autres fonctions :

---

### France :

Président Directeur Général - FINANCIERE HOTTINGUER

Administrateur - 1786 PATRIMOINE

Président du Conseil de Surveillance - OCEPRO

Liquidateur - FININDEX

Président - FGH PARFRANCE SAS

### Etranger :

SUISSE (ZURICH)

Président - HOTTINGER & CIE SA

LUXEMBOURG (LUXEMBOURG)

Administrateur - HOTTINGER INTERNATIONAL FUND

GRANDE-BRETAGNE (LONDRES)

Président du Conseil d'Administration - HOTTINGER & CO LIMITED

ETATS-UNIS (NEW-YORK)

Président et Administrateur - HOTTINGER CAPITAL CORP.

## 6. M. Philippe HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

---

### France :

Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER

Gérant - PELIKAN INVESTISSEMENTS

Directeur Général Délégué - H et ASSOCIES

Président - FINANCIERE H et ASSOCIES

Président - MESSIEURS HOTTINGUER HOLDING France SAS

Président du Conseil de Surveillance - MESSIEURS HOTTINGUER ET CIE GESTION SAS

### Etranger :

SUISSE (FRIBOURG)

Associé Commanditaire - COMPAGNIE FINANCIERE PHILIPPE HOTTINGUER

## 7. 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 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  
Vice Président - Groupement Patronal des Gérants de Patrimoines

## 8. MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE, représentées par Madame Berthilde CHEMIN, Administrateur

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

Autres fonctions :

---

### France :

Administrateur - CILGERE  
Administrateur - ERIGERE  
Administrateur - BNP PARIBAS REAL ESTATE SAS  
Représentant permanent de la BNP PARIBAS IMMOBILIER, Administrateur - PROMOGIM  
Représentant permanent de la BNP PARIBAS, Administrateur - KLEPIERRE

## 10. Mme Laure de POURTALES, Administrateur

## 11. M. François SALVADOR, Censeur

Autres fonctions :

---

### France :

Administrateur - SA COURTOIS

## 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 précisons qu'aucun mandat d'Administrateur ou de commissaire aux comptes n'est à renouveler.

## 13. COMITE STRATEGIQUE ET D'INITIATIVES

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

- Contentieux fiscal, lors de sa première réunion et,
- Rénovation de façades de bâtiments du Parc des Petits Carreaux,
- Etude d'implantation de panneaux photovoltaïques, lors de sa seconde réunion.

## 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 (2,3 M€ à fin 2011), 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 0,3 M€ (13 %) 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 2011 est de 15 290 K€ contre 12 423 K€ en 2010, et 17 048 K€ en 2009. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

### Autres engagements au 31/12/2011

En milliers d'Euros	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Dettes envers les établissements de crédit	2 290	2 140	150	0
Autres engagements reçus	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 290</b>	<b>2 140</b>	<b>150</b>	<b>0</b>

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. La pluralité des établissements financiers diminue donc le risque de non renouvellement de celles-ci. D'autre part, le montant autorisé dépasse très largement le montant utilisé (15 290 K€ autorisés à fin 2011, pour 2 290 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 différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de la législation, de la réglementation ou de la jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables aux baux, notamment celles relatives à leur durée, à leur résiliation, à l'indexation des loyers ou au calcul d'indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société.

### Assurances et couverture des risques

La Société dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Elle a notamment une assurance « tous risques sauf » en dommages y compris les pertes d'exploitation, une assurance responsabilité civile de l'entreprise couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels confondus, une assurance « responsabilité civile des dirigeants », une assurance « bris de machine », une assurance « tous risques informatiques », une assurance « RC Promoteur de construction » ainsi que des assurances « Dommage-Ouvrage » souscrites par chantier de construction ou de rénovation. Les risques susceptibles d'être encourus ont été objectivement appréciés et bénéficient d'une couverture appropriée, ainsi la valeur de reconstruction à neuf a été estimée en 2005 à 91 M€ (chaque bâtiment étant valorisé séparément), le montant de la franchise est de 3 000 € par sinistre. Tous les contrats ont été renégociés en 2005.

## 15. ELEMENTS D'INFORMATION SOCIALE

L'effectif de notre Société est de 4 personnes.

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

Nous vous signalons qu'il y a trois 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 838 K€ en 2011 contre 767 K€ en 2010.

Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 26,70 % de la masse salariale en 2011 contre 26,33 % en 2010.

## **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 2011, 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 ni 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 et à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

Son élaboration est le fruit d'une implication de l'équipe de SOFIBUS 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 les années précédentes permettent d'avancer dans le sens des objectifs et des cibles définis. Les actions se sont poursuivies en 2011.

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

Aucun élément 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 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 2011.

## 20. OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES TITRES

### 20.1 – Synthèse des opérations sur titres au 31 décembre 2011

SOFIBUS PATRIMOINE a procédé aux rachats de titres suivants au cours de l'exercice 2011 :

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	1 136
Cours moyen des achats	75,00 €
Nombre d'actions vendues au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des ventes	Néant
Montant des frais de négociation	1 043,54 €
Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31/12/2011	1 151
Valeur de ces actions au cours d'achat	86 175,00 €
Valeur nominale	19,48€
Motifs des acquisitions effectuées	Annulation des titres
Fraction du capital qu'elles représentent	0,15 %

# Rapport de gestion (suite)

## 20.2 - Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 5 mai 2011

SOFIBUS a procédé au rachat de 1 136 titres au cours de l'exercice 2011, le nombre total d'actions auto détenues au 31/12/2011 est de 1 151 (15 rattachées au titre du programme du 28/04/2010 et 1 136 au titre du programme du 5 mai 2011).

Lors d'un Conseil d'Administration devant se réunir le 10 Mai 2012, il sera proposé de procéder à l'annulation de l'ensemble des titres auto détenus. Le capital social devrait être réduit d'un montant de 22 430,57 € pour le porter de 15 000 000 € à 14 977 569,43 €.

## 21. AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES

Consécutivement à l'annulation par le Conseil d'administration des 1 151 titres auto détenus par la société, le capital social se trouverait réduit à 14 977 569,43 €. Par conséquent, Il vous est proposé d'augmenter le capital social par prélèvement sur le poste « réserves » d'une somme de 22 430,57 € pour le porter à 15 000 000 €. Cette augmentation s'effectuerait par élévation de la valeur nominale de chacune des actions passant de 19,4879 € à 19,5171 €. L'article VI des statuts serait ainsi modifié :

*Le capital social est fixé à la somme de QUINZE MILLIONS d'euros (15 000 000 €) divisé en SEPT CENT SOIXANTE HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE CINQ (768 555) actions.*

## 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 5 mai 2011 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 5 mai 2011.

## 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 5 mai 2011 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 768 555. 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 €.

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 5 mai 2011.

## 24. MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

La société SOFIBUS PATRIMOINE de par son objet social, consistant en l'acquisition la location la gestion d'un parc immobilier est une société « foncière immobilière ». Nous vous proposons de préciser l'appellation de société foncière immobilière dans l'article 2 « objet social » et de modifier en conséquence ledit article.

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

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 5 mai 2011, 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 5 mai 2011 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.

PROJET

COMPTES DE L'EXERCICE  
NOTES ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE  
RESOLUTIONS  
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

# Comptes de l'exercice 2011

## LE BILAN COMPARE

(en Milliers d'Euros)

ACTIF	Notes	31/12/2011			31/12/2010	31/12/2009
		Brut	Amort.	Net	Net	Net
<b>Actif immobilisé</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Autres immobilisations incorporelles		422	243	179	84	97
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>4.1</b>	<b>422</b>	<b>243</b>	<b>179</b>	<b>84</b>	<b>97</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains		11 408	0	11 408	11 409	9 674
Constructions		81 039	56 696	24 343	27 193	24 322
Installations techniques, matériels et outillages		648	48	600	644	6
Autres immobilisations corporelles		203	134	69	50	86
Immobilisations corporelles en cours		58	0	58	398	129
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>4.1</b>	<b>93 356</b>	<b>56 878</b>	<b>36 478</b>	<b>39 694</b>	<b>34 217</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
Autres titres immobilisés		86	0	86	1	1 125
Autres immobilisations financières		26	0	26	57	53
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>4.1</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>112</b>	<b>58</b>	<b>1 178</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>		<b>93 890</b>	<b>57 121</b>	<b>36 769</b>	<b>39 836</b>	<b>35 492</b>
<b>Actif circulant</b>						
Créances clients et comptes rattachés	4.2	1 272	357	915	686	774
Autres créances	4.3	432	0	432	1 730	906
Disponibilités	4.6	2 654	0	2 654	2 900	4 177
Charges constatées d'avance	4.4	34	0	34	64	403
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>		<b>4 392</b>	<b>357</b>	<b>4 035</b>	<b>5 380</b>	<b>6 260</b>
<b>TOTAL ACTIF (I+II)</b>		<b>98 282</b>	<b>57 478</b>	<b>40 804</b>	<b>45 216</b>	<b>41 752</b>

PASSIF	Notes	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Capitaux propres</b>				
Capital		15 000	15 000	14 905
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 305	8 305	9 139
Réserves :		1 578	1 578	1 964
- Légale		1 500	1 500	1 500
- Ordinaire		78	78	464
Report à nouveau		4 404	5 445	5 132
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		3 350	1 265	2 622
Provisions réglementées		54	0	0
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>32 691</b>	<b>31 593</b>	<b>33 762</b>
<b>Provisions</b>				
Provisions pour risques et charges	4.5	472	472	472
<b>PROVISIONS (II)</b>		<b>472</b>	<b>472</b>	<b>472</b>
<b>Dettes</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.6	2 314	3 459	2 082
Dépôts de garantie reçus	4.6	3 000	2 905	2 915
Avances et acomptes reçus	4.7	128	730	444
Fournisseurs et comptes rattachés	4.7	1 274	1 114	854
Dettes fiscales et sociales	4.7	676	1 734	367
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.7	18	3 017	156
Autres dettes	4.7	201	162	668
Produits constatés d'avance	4.7	30	30	32
<b>DETTES (III)</b>		<b>7 641</b>	<b>13 151</b>	<b>7 518</b>
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III)</b>		<b>40 804</b>	<b>45 216</b>	<b>41 752</b>



## LE COMPTE DE RESULTAT COMPARE

(en Milliers d'Euros)

	Notes	2011	2010	2009
<b>Produits d'exploitation</b>				
Produits locatifs	5.1	14 446	13 050	13 820
- Loyers		11 986	10 743	11 438
- Charges locatives refacturées		2 444	2 212	2 223
- Facturations diverses		16	95	159
Autres prestations de service		220	215	215
<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		14 666	13 265	14 035
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		217	4	11
Autres produits		37	546	88
<b>Total produits d'exploitation</b>		<b>14 920</b>	<b>13 815</b>	<b>14 134</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Autres achats et charges externes		3 856	4 908	5 179
Impôts, taxes et versements assimilés		1 569	1 342	1 308
Charges de personnel		838	767	736
- Salaires et traitements		614	565	535
- Charges sociales		224	202	201
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		3 055	2 435	2 696
- Sur immobilisations : amortissements	4.1	3 040	2 346	2 483
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		15	89	213
Autres charges		363	138	117
<b>Total charges d'exploitation</b>		<b>9 681</b>	<b>9 590</b>	<b>10 036</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>5.2</b>	<b>5 239</b>	<b>4 225</b>	<b>4 098</b>
<b>Produits financiers</b>				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		32	13	28
<b>Total produits financiers</b>		<b>32</b>	<b>13</b>	<b>28</b>
<b>Charges financières</b>				
Intérêts et charges assimilés		89	50	88
<b>Total charges financières</b>		<b>89</b>	<b>50</b>	<b>88</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (II)</b>	<b>5.3</b>	<b>- 57</b>	<b>- 37</b>	<b>- 60</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)</b>		<b>5 182</b>	<b>4 188</b>	<b>4 038</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Sur opérations de gestion		17	30	4
Sur opérations en capital		44	0	5
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	0
<b>Total produits exceptionnels</b>		<b>61</b>	<b>30</b>	<b>9</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		19	0	17
Dotations aux amortissements et aux provisions		54	0	0
<b>Total charges exceptionnelles</b>		<b>73</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (III)</b>	<b>5.4</b>	<b>- 12</b>	<b>30</b>	<b>- 8</b>
Impôts sur les bénéfices (IV)		1 820	2 953	1 408
<b>RESULTAT NET (I+II+III-IV)</b>		<b>3 350</b>	<b>1 265</b>	<b>2 622</b>
TOTAL PRODUITS		15 013	13 858	14 171
TOTAL CHARGES		11 663	12 593	11 549
<b>Résultat par action</b>		<b>4,35 €</b>	<b>1,64 €</b>	<b>3,34 €</b>

# Comptes de l'exercice 2011 (suite)

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

	Notes	2011			2010		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
<b>Produits locatifs</b>	<b>5.1</b>	<b>11 996</b>	<b>2 450</b>	<b>14 446</b>	<b>10 838</b>	<b>2 212</b>	<b>13 050</b>
<i>Loyers</i>		11 986	0	11 986	10 743	0	10 743
<i>Charges locatives refacturées</i>		0	2 444	2 444	0	2 212	2 212
<i>Autres produits locatifs</i>		10	6	16	95	0	95
<b>Autres prestations de services</b>		<b>220</b>	<b>0</b>	<b>220</b>	<b>215</b>	<b>0</b>	<b>215</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>12 216</b>	<b>2 450</b>	<b>14 666</b>	<b>11 053</b>	<b>2 212</b>	<b>13 265</b>
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>5.2.1</b>	<b>- 1 534</b>	<b>- 2 450</b>	<b>- 3 984</b>	<b>- 1 495</b>	<b>- 2 212</b>	<b>- 3 707</b>
<i>Entretiens et frais de relocation</i>		- 897	- 32	- 929	- 898	- 35	- 933
<i>Charges locatives générales</i>		- 332	- 1 222	- 1 554	- 330	- 1 164	- 1 494
<i>Impôts et taxes</i>		- 305	- 1 196	- 1 501	- 267	- 1 013	- 1 280
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>5.2.2</b>	<b>- 2 279</b>	<b>0</b>	<b>- 2 279</b>	<b>- 3 310</b>		<b>- 3 310</b>
<i>Frais de personnel</i>		- 838		- 838	- 767		- 767
<i>Impôts et taxes</i>		- 68		- 68	- 62		- 62
<i>Autres charges générales d'exploitation</i>		- 1 373		- 1 373	- 2 481		- 2 481
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>5.2</b>	<b>8 403</b>	<b>0</b>	<b>8 403</b>	<b>6 248</b>	<b>0</b>	<b>6 248</b>
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		217		217	4		4
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	- 3 055		- 3 055	- 2 435		- 2 435
Autres produits		37		37	546		546
Autres charges		- 363		- 363	- 138		- 138
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>5.2</b>	<b>5 239</b>	<b>0</b>	<b>5 239</b>	<b>4 225</b>	<b>0</b>	<b>4 225</b>

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

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net	3 350	1 265	2 622
Dotations aux amortissements et provisions	3 109	2 435	2 696
Reprises des amortissements et provisions	- 213	0	- 8
Plus ou moins valeur de cession	- 6	0	17
Autres	0	0	0
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>6 240</b>	<b>3 700</b>	<b>5 327</b>
Variation des créances d'exploitation	1 298	- 830	- 919
Variation des dettes d'exploitation	- 4 367	4 259	- 318
Charges et produits constatés d'avance	31	337	- 32
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>- 3 038</b>	<b>3 766</b>	<b>- 1 269</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>3 202</b>	<b>7 466</b>	<b>4 058</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	- 95	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	160	- 7 810	- 486
Acquisition d'immobilisations financières	- 85	- 1	0
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	23	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>3</b>	<b>- 7 811</b>	<b>- 486</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés aux actionnaires	- 2 306	- 2 309	- 2 309
Variation des autres fonds propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	- 1 135	0	- 1 671
Contraction de prêts	0	1 369	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>- 3 441</b>	<b>- 940</b>	<b>- 3 980</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>- 236</b>	<b>- 1 285</b>	<b>- 408</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>2 888</b>	<b>4 173</b>	<b>4 581</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>2 652</b>	<b>2 888</b>	<b>4 173</b>

## ANALYSE DES CAPITAUX PROPRES

(en Milliers d'Euros)

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves totales	Réserves Réserve légale	Réserve ordinaire	Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
<b>Situation à la clôture au 31/12/2008</b>	<b>785 000</b>	<b>14 905</b>	<b>9 139</b>	<b>1 964</b>	<b>1 500</b>	<b>464</b>	<b>3 493</b>	<b>0</b>	<b>3 948</b>	<b>33 449</b>
Distributions effectuées au titre de 2008							- 2 309			- 2 309
Résultat 2008 non distribué							- 1 184		1 184	0
Résultat 31 décembre 2009							2 622			2 622
<b>Situation à la clôture au 31/12/2009</b>	<b>785 000</b>	<b>14 905</b>	<b>9 139</b>	<b>1 964</b>	<b>1 500</b>	<b>464</b>	<b>2 622</b>	<b>0</b>	<b>5 132</b>	<b>33 762</b>
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
<b>Situation à la clôture au 31/12/2010</b>	<b>769 706</b>	<b>15 000</b>	<b>8 304</b>	<b>1 579</b>	<b>1 500</b>	<b>79</b>	<b>1 265</b>	<b>0</b>	<b>5 445</b>	<b>31 593</b>
Distributions effectuées au titre de 2010							- 1 265		- 1 041	- 2 306
Résultat 31 décembre 2011							3 350			3 350
Provisions réglementées								54		54
<b>Situation à la clôture au 31/12/2011</b>	<b>769 706</b>	<b>15 000</b>	<b>8 304</b>	<b>1 579</b>	<b>1 500</b>	<b>79</b>	<b>3 350</b>	<b>54</b>	<b>4 404</b>	<b>32 691</b>

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	19.49	19.49	769 706	0	0	769 706	929 743	960 971
<b>Total</b>	<b>19.49</b>	<b>19.49</b>	<b>769 706</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>769 706</b>	<b>929 743</b>	<b>960 971</b>

# Notes annexes aux comptes

## 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Aucun élément majeur n'est intervenu durant l'exercice écoulé.

## 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 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.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2011 au 31/12/2011.

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

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

## 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 6 531 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 pro-rata 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'arrêt 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 ».

### 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.

# Notes annexes aux comptes (suite)

## 4. NOTES SUR LE BILAN

(en Milliers d'Euros)

### 4.1 Actif immobilisé

#### Immobilisations incorporelles et corporelles

	Au 31/12/10	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 31/12/11	Amort. au 31/12/10	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 31/12/11	Valeurs nettes 31/12/10	Valeurs nettes 31/12/11
<b>1. Immobilisations incorporelles</b>	<b>327</b>	<b>0</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>422</b>	<b>243</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>243</b>	<b>84</b>	<b>179</b>
<b>2. Immobilisations corporelles</b>	<b>93 646</b>	<b>- 495</b>	<b>279</b>	<b>- 75</b>	<b>0</b>	<b>93 356</b>	<b>53 952</b>	<b>- 113</b>	<b>3 040</b>	<b>0</b>	<b>56 879</b>	<b>39 694</b>	<b>36 477</b>
Terrains	11 363	- 1				11 362	0				0	11 363	11 362
Location simple	3 468					3 468	0				0	3 468	3 468
Crédit-Bail	1 062					1 062	0				0	1 062	1 062
Autre	6 833	-1				6 832	0				0	6 833	6 832
Gros œuvre	45 601	- 429				45 172	28 157		1 965		30 122	17 444	15 050
Location simple	41 579					41 579	27 016		1 107		28 123	14 563	13 456
Crédit-Bail	4 022	- 429				3 593	1 141		858		1 999	2 881	1 594
Façades, Couvertures	11 786		113	- 67	333	12 165	7 387	- 59	409		7 737	4 399	4 428
Location simple	11 786		113	- 67	333	12 165	7 387	- 59	409		7 737	4 399	4 428
Installations générales et techniques	640					640	0		43		43	640	597
Location simple	640					640	0		43		43	640	597
Agencements	13 099		82		22	13 203	12 213		204		12 417	886	786
Location simple	13 099		82		22	13 203	12 213		204		12 417	886	786
Equipements du terrain	10 499					10 499	6 035		385		6 420	4 464	4 079
Location simple	8 004					8 004	5 747		207		5 954	2 257	2 050
Crédit-Bail	418					418	109		109		218	309	200
Autre	2 077					2 077	179		69		248	1 898	1 829
Immobilisations en cours	398		22	- 7	- 355	58	0				0	398	58
Autres immobilisations corporelles	260	- 65	62			257	160	- 54	34		140	100	117
<b>TOTAL (1 + 2)</b>	<b>93 973</b>	<b>- 495</b>	<b>374</b>	<b>- 74</b>	<b>0</b>	<b>93 778</b>	<b>54 195</b>	<b>- 113</b>	<b>3 040</b>	<b>0</b>	<b>57 122</b>	<b>39 778</b>	<b>36 656</b>
Détail par destination des immobilisations corporelles													
<b>Crédit-Bail</b>	<b>5 502</b>	<b>- 429</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 073</b>	<b>1 250</b>	<b>0</b>	<b>967</b>	<b>0</b>	<b>2 217</b>	<b>4 252</b>	<b>2 856</b>
<b>Location simple</b>	<b>78 985</b>	<b>0</b>	<b>195</b>	<b>- 74</b>	<b>0</b>	<b>79 106</b>	<b>52 363</b>	<b>- 59</b>	<b>1 970</b>	<b>0</b>	<b>54 274</b>	<b>26 622</b>	<b>24 832</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>9 159</b>	<b>- 65</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 178</b>	<b>339</b>	<b>- 54</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>388</b>	<b>8 820</b>	<b>8 790</b>

## Expertises immobilières

Une expertise immobilière a été réalisée au 31 décembre 2011 par un cabinet indépendant (Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine. L'évaluation des actifs immobiliers ressort à 145 230 K€ hors frais, hors fiscalité.

## 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 € (au cours de l'exercice 2010), ces titres figurent au bilan (à l'ouverture de l'exercice) en Immobilisations financières – ligne « Actions Propres » pour un montant de 975,00 €.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte et du Conseil d'Administration du 5 Mai 2011, SOFIBUS PATRIMOINE a acquis, sur l'exercice 2011, 1 136 titres à un cours moyen de 75,00 €, ces titres figurent au bilan en Immobilisations financières – ligne « Actions Propres » pour un montant de 85 200,00 €, tous ces titres devraient être annulés par le Conseil d'Administration devant se tenir le 10 Mai 2012.

### Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élèvent à 25 K€ en 2011, 57 K€ en 2010 et 53 K€ en 2009.

## 4.2 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

En milliers d'Euros	2011			2010	2009
	Brut	Provisions	Net		
Créances clients	601	0	601	332	489
Créances douteuses	671	357	314	354	285
<b>Total</b>	<b>1 272</b>	<b>357</b>	<b>915</b>	<b>686</b>	<b>774</b>

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/10	909	757	216	555
- Augmentation 2011	23	19	10	15
- Diminution (reprise) 2011	- 261	- 218	- 5	- 213
<b>Créances douteuses au 31/12/11</b>	<b>671</b>	<b>558</b>	<b>221</b>	<b>357</b>

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 671 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 357 K€.

## 4.3 AUTRES CREANCES

En milliers d'Euros	2011	2010	2009
Avances et acomptes versés	59	91	68
TVA déductible	275	1 541	222
Etat – impôts sur les sociétés	98	98	616
<b>Total</b>	<b>432</b>	<b>1 730</b>	<b>906</b>

La variation sur la TVA déductible est liée à la levée d'option du lease back de l'immeuble de la rue Taitbout sur l'exercice 2010.



# Notes annexes aux comptes (suite)

## 4.4 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance sont de 34 K€ sur l'exercice 2011, contre 64 K€ sur l'exercice 2010 et 403 K€ en 2009.

## 4.5 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		2011	2010	2009
		utilisées	Non utilisées			
Provisions pour charges	0	0	0	472	472	472
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>472</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 décembre 2005.

SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de faire appel de ce jugement.

## 4.6 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Emprunts et dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'Euros	2011	2010	2009
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>2 292</b>	<b>3 435</b>	<b>2 052</b>
Emprunts à moyen terme	291	423	548
Lignes de crédit	2 000	3 000	1 500
Découverts bancaires	1	12	4
<b>Intérêts courus sur emprunts</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>30</b>
<b>Total</b>	<b>2 314</b>	<b>3 459</b>	<b>2 082</b>
<b>Remboursements de l'exercice</b>	<b>1 132</b>	<b>125</b>	<b>1 118</b>
<b>Nouveaux emprunts de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>1 500</b>	<b>0</b>
<b>Montant total autorisé</b>	<b>15 291</b>	<b>15 423</b>	<b>17 048</b>
<b>Trésorerie nette disponible</b>	<b>2 645</b>	<b>2 882</b>	<b>4 175</b>
<b>Excédent (+) ou besoin (-) de trésorerie</b>	<b>+ 331</b>	<b>- 553</b>	<b>+ 2 123</b>

Le refinancement est majoritairement constitué de lignes de crédit à court et moyen termes 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 3 000 K€ en 2011, 2 905 K€ en 2010 et 2 915 K€ en 2009.



## 4.7 DETTES D'EXPLOITATION

En milliers d'Euros	2011	2010	2009
Avances et acomptes reçus	128	730	444
Fournisseurs	1 274	1 114	854
Dettes fiscales et sociales	676	1 734	367
- Dettes fiscales	488	1 581	218
- Dettes sociales	188	153	149
Dettes sur immobilisations	18	3 017	156
Dettes diverses	201	162	668
Produits constatés d'avance	30	30	32
<b>Total</b>	<b>2 398</b>	<b>6 787</b>	<b>2 521</b>

La diminution 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 en 2010.

Les dettes sur immobilisations en 2010 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 (201 K€ en 2011 contre 162 K€ en 2010) provient essentiellement de la variation du montant des jetons de présence à régler.

### Échéances des créances et des dettes

En milliers d'Euros	Total	à - de 1 an	+ 1 an à 5 ans	Plus 5 ans
<b>Créances</b>				
Dépôts de garantie	25		25	
Clients et comptes rattachés	1 272	601		671
Créances diverses	432	432		
Disponibilités	2 645	2 645		
Charges constatées d'avance	34	34		
<b>Dettes</b>				
Emprunts et dettes bancaires	2 314	2 174	140	
Avances et acomptes reçus	128	128		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 274	1 274		
Dettes fiscales	488	488		
Dettes sociales	188	188		
Dettes sur immobilisations	18		18	
Dépôts de garantie	3 000	67	2 696	237
Dettes diverses	201	201		
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	2011	2010	2009
<b>Produits à recevoir</b>			
Autres actifs immobilisés	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0
Créances clients et comptes rattachés	47	30	11
Autres créances	33	55	55
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	7	6	2
<b>Charges à payer</b>			
Emprunts et dettes envers les étab. de crédit	22	24	30
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	349	154	378
Dettes fiscales et sociales	121	90	78
Dettes sur immobilisations	0	2 959	0
Autres dettes	196	162	659

## 4.9 INFORMATIONS SUR LES ENTREPRISES LIEES

En milliers d'Euros	2011	2010	2009
<b>ACTIF</b>			
Clients location simple	299	124	124
Charges constatées d'avance	0	37	86
Produits à recevoir	31	0	0
<b>PASSIF</b>			
Autres PASSIFS	832	664	447
Produits constatés d'avance	6	7	12

## 5. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 5.1 LES PRODUITS LOCATIFS

En milliers d'Euros	2011	2010	Variation %	2009
<b>Loyers</b>				
Loyers de location simple	10 687	10 445	+ 2,3 %	11 053
Indemnités d'occupation	0	0	-	126
Loyers de Crédit-Bail	1 278	276	NS	230
Facturations diverses	21	22	- 9,0 %	29
<b>Total loyers</b>	<b>11 986</b>	<b>10 743</b>	<b>+ 11,6 %</b>	<b>11 438</b>
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>2 444</b>	<b>2 212</b>	<b>+ 10,5 %</b>	<b>2 223</b>
<b>Facturations diverses</b>	<b>16</b>	<b>95</b>	<b>NS</b>	<b>159</b>
<b>Total des produits locatifs</b>	<b>14 446</b>	<b>13 050</b>	<b>+ 10,7%</b>	<b>13 820</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 80,0 % 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 3 984 K€ (+ 7,5 % 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 2 450 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

### 5.2.2 Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (2 279 K€), - 31,1 % par rapport à l'exercice 2010, sont constitués des frais de personnel, des impôts et taxes à la charge de la Société, des autres charges liées à l'exploitation de la Société ainsi que des loyers de Crédit-Bail payés en 2010 (1 171 K€).

### Informations relatives aux frais de personnel et mandataires sociaux

#### Effectif

L'effectif de la Société est de 4 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 :

En milliers d'Euros	2011		2010	
	Salaires fixes	Jetons de présence	Salaires fixes	Jetons de présence
Baron HOTTINGUER	212,0	17,6	212,0	17,6
M. Frédéric HOTTINGUER		30,8		30,8
M. Rodolphe HOTTINGUER		3,0		5,3
Mme Véronique RAYNAR		8,8		8,8
M. Paul HOTTINGUER		14,3		11,6
M. Philippe HOTTINGUER		6,0		6,0
Mme Laure de POURTALES		6,0		4,5
M. Christian de LONGEVIALLE		14,3		11,6
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		19,8		14,3
BANQUE BNP PARIBAS		6,0		6,0
<b>Total</b>	<b>212,0</b>	<b>126,6</b>	<b>212,0</b>	<b>116,5</b>

# Notes annexes aux comptes (suite)

## Rémunération du commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2011	2010	2011	2010
<b>Audit</b>				
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	69	70	100 %	100 %
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	0	0	-	-
<b>Sous Total</b>	<b>69</b>	<b>70</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>				
- Juridique, fiscal, social	0	0	-	-
- Autres	0	0	-	-
<b>Sous-Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>70</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	2011	2010	2009
<b>CHARGES</b>			
Autres achats et charges externes	1 565	1 608	1 764
<b>PRODUITS</b>			
Produits de location simple	132	128	107
Autres produits	251	245	273

## 5.3 RESULTAT FINANCIER

En milliers d'Euros	2011	2010	2009
Intérêts créditeurs divers	0	0	0
Intérêts créditeurs bancaires	32	13	28
Intérêts débiteurs bancaires	- 89	- 50	- 88
<b>Résultat financier</b>	<b>- 57</b>	<b>- 37</b>	<b>- 60</b>

## 5.4 RESULTAT EXCEPTIONNEL

En milliers d'Euros	2011	2010	2009
Reprises sur créances amorties	17	30	4
Prix de vente des immobilisations cédées	44	0	5
Reprises de provisions sur litiges	0	0	0
VNC des éléments d'actif cédés	- 19	0	- 17
Dotations aux amortissements dérogatoires	- 54	0	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>- 12</b>	<b>30</b>	<b>- 8</b>

## 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 2011 est de 15 290 K€ contre 12 423 K€ à fin 2010 (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	2011	2010	2009
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>			
Engagements de financement	0	0	0
Engagements de garantie	0	0	0
Engagements sur titres	0	0	0
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>			
Engagements de financement	13 000	9 000	15 000
Engagements de garantie	0	0	275
Engagements sur titres	0	0	0

## 7. AUTRES INFORMATIONS

### Evènements postérieurs à la clôture

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

# 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 2011, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et décrites 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 2011 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

### DEUXIEME RESOLUTION

Le résultat de l'exercice s'élève à	3 349 884,30 €
Après reprise du report à nouveau, soit	4 404 121,98 €
Le total disponible s'élève à	7 754 006,28 €

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

Aux actionnaires à titre de dividendes,	
Une somme globale de	2 693 971,00 €
Au report à nouveau	5 060 035,28 €

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 3,50 €.

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
2008	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,19 €)
2009	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,20 €)
2010	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 2011 sera mis en paiement à partir du 14 mai 2012 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 du commissaire aux comptes sur les conventions et les engagements réglementés visés 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 149 050,00 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2011.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 14 mars 2012, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 149 050,00 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

- Pour les administrateurs 62 516,67 €  
(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 censeur 4 033,33 €
- Pour le directeur général délégué 22 000,00 €
- Pour les membres du Comité stratégique et d'initiatives 38 500,00 €

(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 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 des droits attachés par conversion à des valeurs mobilières donnant droit 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 tous moyens, 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 tous moyens 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 ne soit pas supérieur à 10 % du nombre d'actions composant le capital, le cas échéant ajusté pour tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction du capital pouvant intervenir pendant la durée du programme, sans jamais pouvoir excéder plus de 10 % du 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.



# Résolutions (suite)

- 5) Précise que le nombre d'actions acquises par la société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.
- 6) Précise que les actions pourront également être annulées dans la limite de 10 % du capital de la société par période de 24 mois dans les conditions prévues par la résolution ci-après.
- 7) Décide que le Conseil d'Administration, aura tout pouvoir en vue de mettre en œuvre la présente autorisation avec faculté de délégation au Directeur Général, Directeur Général Délégué ou toute autre personne désignée par le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué à l'effet de :
  - Passer tout ordre en bourse ou hors marché ;
  - Affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
  - Conclure tout accord en vue notamment de la tenue des registres d'achat et de vente d'actions ;
  - Effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'autorité des marchés financiers et de tout autre organisme ;
  - Remplir toute autre formalité et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.
- 8) Confère tout pouvoir au Conseil d'Administration, si la loi ou l'autorité des marchés financiers venait à étendre ou à compléter les objectifs autorisés pour les programmes de rachat d'actions à l'effet de préparer et de diffuser tout document requis comprenant ces objectifs modifiés.
- 9) Décide que le Conseil d'Administration devra informer la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires des opérations réalisées en application de la présente autorisation.
- 10) Décide que cette nouvelle autorisation annule celle donnée par l'Assemblée Générale du 5 mai 2011 en sa dixième résolution pour la période non écoulée.

## DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide d'augmenter le capital social de 22 430,57 € pour le porter de 14 977 569,43 € à la somme de 15 000 000 € par incorporation d'une partie du compte du poste « Réserve Ordinaire » et par élévation de la valeur nominale des actions à raison de 0,0292 € l'action pour la porter de 19,4879 € à 19,5171 €.

### SEPTIEME RESOLUTION

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

Le capital social est fixé à la somme de QUINZE MILLIONS d'euros (15 000 000 €) divisé en SEPT CENT SOIXANTE HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE CINQ (768 555) actions.

### HUITIEME 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, conformément aux dispositions de l'article L. 225 – 209 du Code de Commerce, à annuler, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera tout ou partie des actions détenues par la Société dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de 24 mois ;
- Autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur tout poste de primes et réserves disponibles ;



- Donne tout pouvoir au Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation pour procéder à cette ou ces réduction(s) de capital notamment arrêter le montant définitif de capital, en fixer les modalités, en constater la réalisation, 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 5 mai 2011 en sa onzième résolution pour la période non écoulée.

## NEUVIEME RESOLUTION

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

- 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 en une ou plusieurs fois dans les proportions et aux époques qu'il appréciera des bons de souscription d'actions qui seront attribués gratuitement à l'ensemble des actionnaires ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique, permettant de souscrire à des conditions préférentielles à des actions de la Société.

Le nombre maximum des bons de souscription d'actions pouvant être émis, sera égal à celui des actions composant le capital social lors de l'émission des bons. Le montant maximal nominal de l'augmentation de capital pouvant résulter de l'exercice de la totalité des bons ainsi émis est de 15 000 000 €. Cette limite sera majorée du montant correspondant à la valeur nominale des titres nécessaires à la réalisation des ajustements susceptibles d'être effectués conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et le cas échéant aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs des bons mentionnés ci-dessus.

- 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 ;
- Imputer les frais droits et charges occasionnés par les augmentations de capital résultant de l'exercice de ces bons sur le montant des primes correspondantes et de prélever sur ces dernières les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du capital social ;
- 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

# Résolutions (suite)

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 5 mai 2011 en sa douzième résolution pour la période non écoulée.

## DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide de préciser l'appellation de société foncière immobilière de la société SOFIBUS PATRIMOINE, dans l'article 2 « Objet social » des statuts.

## ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide de modifier l'article 2 « objet social » comme suit

« La société SOFIBUS PATRIMOINE, **foncière immobilière**, a pour objet : »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DOUZIEME RESOLUTION

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

# Rapports du commissaire aux comptes

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

### 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 2011, 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.

### 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. Nos travaux ont notamment consisté à vérifier la correcte application des modalités décrites dans l'annexe.
- Comme indiqué dans la note 4.1 de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier. Nous nous sommes assurés que les conclusions de ces expertises corroboreraient les valeurs du patrimoine immobilier présentées en annexe.

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

### III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS 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 relatives 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 6 avril 2012  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

## **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS**

**Exercice clos le 31 décembre 2011**

**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 6 avril 2012  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL PAR ANNULATION D' ACTIONS, PROPOSÉE À L' ASSEMBLÉE**

**Assemblée Générale Ordinaire et  
Extraordinaire du 10 mai 2012 – Huitième  
résolution**

**Aux actionnaires,**

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société 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 des dispositions 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 conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du 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 6 avril 2012  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION À TITRE GRATUIT DE BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE VISANT LA SOCIÉTÉ**

**Assemblée Générale Ordinaire et  
Extraordinaire du 10 mai 2012 – Neuvième  
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 montant nominal maximum des actions qui pourraient être ainsi émises ne pourra dépasser le plafond de 15 000 000 € et le nombre maximum de bons qui pourrait être émis sera égal à celui des actions composant le capital social lors de l'émission des bons.

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 établissons 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 6 avril 2012  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

PROJET

PROJET

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.com](http://www.sofibus.com)