

**Information financière semestrielle**

**30 juin 2012**

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



## Sommaire

Rapport semestriel sur les comptes au 30/06/2012 .....	3
1. L'activité locative .....	3
2. L'analyse des comptes semestriels .....	4
3. Les perspectives .....	5
4. Les risques et incertitudes.....	5
Les comptes semestriels résumés.....	6
Les notes annexes .....	9
Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012.....	19
Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel .....	20



## RAPPORT SEMESTRIEL SUR LES COMPTES AU 30 JUIN 2012

Le résultat avant impôt du premier semestre 2012 s'établit à 2 734 K€ à comparer à 2 602 K€ réalisés un an plus tôt. Le résultat après impôt est de 1 775 K€ contre 1 704 K€ au 30 juin 2011.

### 1. L'activité locative

#### SYNTHESE DES LOYERS AU 30 JUIN 2012

	30/06/2012	30/06/2011	Variation
Location simple PAPC	4 975	4 774	+ 4,2 %
Immeuble TAITBOUT et divers	587	558	+ 5,2 %
Crédit Bail	662	641	+ 3,3 %
<b>Total</b>	<b>6 224</b>	<b>5 973</b>	<b>+ 4,2 %</b>

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

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

L'immeuble est loué dans sa totalité et a généré un loyer semestriel de 581 K€ contre 553 K€ en au 1<sup>er</sup> semestre 2011.

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

	1 <sup>er</sup> semestre 11	2 <sup>ème</sup> Semestre 11	1 <sup>er</sup> semestre 12
1. Locaux disponibles en début de période	23 321 m <sup>2</sup>	23 737 m <sup>2</sup>	22 078 m <sup>2</sup>
2. Locaux qui se sont libérés	3 844 m <sup>2</sup>	12 857 m <sup>2</sup>	4 799 m <sup>2</sup>
3. Rachat locaux			
4. Stock à commercialiser (1+2+3)	27 165 m <sup>2</sup>	36 594 m <sup>2</sup>	26 877 m <sup>2</sup>
5. Location pour la période	3 428 m <sup>2</sup>	14 516 m <sup>2</sup>	4 887 m <sup>2</sup>
6. Stock disponible en fin de période (4-5)	23 737 m <sup>2</sup>	22 078 m <sup>2</sup>	21 990 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique fin de période	81,3 %	82,6 %	82,7 %

Le 1<sup>er</sup> semestre 2012 aura été marqué du même sceau que la fin 2011 : croissance atone, faible confiance, chômage élevé. Faute de perspectives claires, les entreprises ont tendance à moins investir, et le processus de décisions s'allongent. Ainsi les surfaces d'activités placées en Ile de France, au 1<sup>er</sup> semestre 2012, sont en baisse de 17%.

Dans ce contexte particulièrement difficile, l'augmentation du taux d'occupation physique constaté sur le Parc d'Activités, 82,7 % contre 81,3 % s'avère une performance solide qu'il conviendra de consolider.

Un terrain de 3 299 m<sup>2</sup> se situant au centre du Parc d'Activités a été acquis au cours du semestre et pourra à terme recevoir une construction maximale de 3 299 m<sup>2</sup>.

#### c) Le crédit-bail

Les redevances perçues s'élèvent à 662 K€ en augmentation de 3,3 % en raison de loyer à taux variables.

#### d) ZAC Bonneuil Sud

Un bail à construction de 40 années portant sur une parcelle de 6 210 m<sup>2</sup> de terrain avec une obligation de construire un bâtiment de 2 029 m<sup>2</sup> a été régularisé avec la société Chronodrive spécialiste de la vente alimentaire.

Le permis de construire a été obtenu et l'ouverture du magasin est prévue en fin d'année 2012. Le 1<sup>er</sup> loyer facturé interviendra le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## 2. Le Refinancement

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

L'encours moyen de refinancement sur le 1<sup>er</sup> semestre s'établit à 1 863 K€ à comparer à un encours moyen sur l'année 2011 de 3 104 K€

Par corrélation, les frais financiers sont en diminution, évoluant de 44 K€ au 30 juin 2011 à 24 K€ au 30 juin 2012.

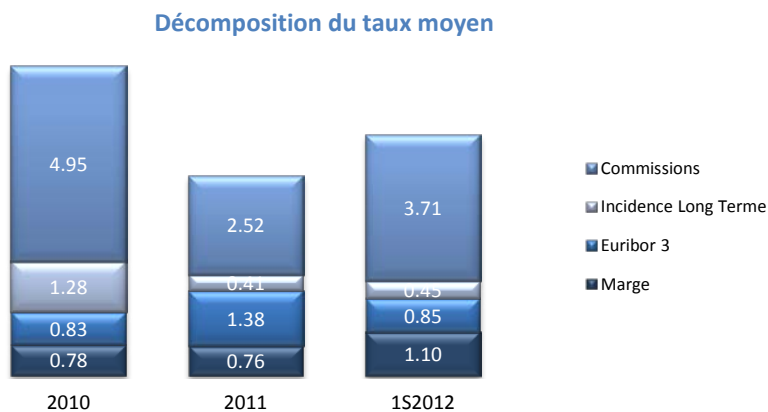
Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est de 6,10 % contre 5,08 % sur l'année 2011; hors commissions, le taux moyen s'établit à 2,40 % à comparer à 2,56 % sur l'année 2011.

Au 30 juin 2012, l'encours de refinancement s'établit à 2 150 K€.

Au 30 juin 2012, l'endettement représente 1,48 % de la valeur des actifs immobilisés (ratio LTV – loan to value). L'excédent brut d'exploitation couvre 185 fois le montant des frais financiers.

A cette date, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 6 150 K€, la trésorerie disponible s'élevant quant à elle à 2 255 K€.

### Taux Moyen de Refinancement - décomposition



Calculée à partir de la moyenne pondérée par les utilisations

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

#### A. Le compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/2012		30/06/2011	
		Dont récupérables		Dont récupérables
<b>Produits locatifs</b>	<b>7 644</b>	<b>1 405</b>	<b>7 322</b>	<b>1 339</b>
<b>Loyers</b>	<b>6 236</b>		<b>5 973</b>	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	5 562		5 332	
Loyers de crédit-bail	662		641	
Facturations diverses	12		0	
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>1 402</b>	<b>1 402</b>	<b>1 339</b>	<b>1 339</b>
<b>Autres produits locatifs</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	
Autres Prestations de services	138		114	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>7 782</b>		<b>7 436</b>	
<b>Charges sur Immeubles</b>	<b>- 2 115</b>	<b>- 1 405</b>	<b>- 2 022</b>	<b>- 1 339</b>
Entretien et frais de relocation	- 372	- 2	-333	-6
Charges locatives générales	- 802	- 641	-784	- 679
Impôts et taxes	- 941	- 762	-905	- 654
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>- 1 290</b>		<b>- 1 233</b>	
Frais de personnel	- 433		- 433	
Impôts et taxes	- 37		- 31	
Autres charges générales d'exploitation	- 820		- 769	
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>4 377</b>		<b>4 181</b>	
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	0		101	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 520		- 1 530	
Autres produits	1		48	
Autres charges	- 75		- 170	
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 783</b>		<b>2 630</b>	
Produits financiers	2		16	
Charges financières	- 24		- 44	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 22</b>		<b>- 28</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2 761</b>		<b>2 602</b>	
Produits exceptionnels	0		21	
Charges exceptionnelles	- 27		- 10	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 27</b>		<b>11</b>	
Impôts sur les bénéfices	- 959		- 909	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 775</b>		<b>1 704</b>	

#### B. Le Résultat d'Exploitation

**Les produits locatifs** sont en augmentation de 322 K€, les loyers de location simple progressent de 230 K€ et les redevances de crédit bail de 21 K€ .

Les charges refacturées aux entreprises locataires (1 405 K€) sont en augmentation (+ 66 K€ comparativement au 30 juin 2011).

Les autres produits locatifs s'établissent à 6 K€.

**Les Charges sur immeubles** sont de 2 115 K€ (+ 93 K€ par rapport au 30 juin 2011) dont 1 405 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société (710 K€) augmentent de 27 K€ en raison des charges d'entretien.

**Les Frais de fonctionnement** sont de 1 290 K€ en augmentation de 57 K€ par rapport au 30 juin 2011, essentiellement en raison de l'augmentation des postes d'honoraires.



**L'excédent brut d'exploitation** s'établit à 4 377 K€ en augmentation de 196 K€ en corrélation directe avec l'augmentation des produits locatifs.

Il n'y a pas eu **de reprises sur amortissements et provisions** sur le semestre (correspondant à des reprises de provisions sur créances douteuses – contre 101 K€ au 30 juin 2011).

**Les dotations aux amortissements et provisions** s'établissent à 1 520 K€ contre 1 530 K€ un an plus tôt.

**Les autres produits et autres charges** : les autres produits (1 K€) et les autres charges (75 K€) comprennent pour les produits des reprises de créances irrécouvrables et pour les charges les jetons de présence.

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

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 2 783 K€ contre 2 630 K€ au 30 juin 2011, en progression de 5,8 %.

### **C. Le Résultat Financier**

Les frais financiers s'établissent à 24 K€ contre 44 K€ un an plus tôt, alors que les produits financiers sont en baisse (2 K€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012, contre 16 K€ sur la même période de 2011).

Au total, le résultat financier s'établit à – 22 K€ contre – 28 K€ au 30 juin 2011.

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

Le résultat courant avant impôts s'élève à 2 761 K€ contre 2 602 K€ à fin juin 2011 (+ 6,1 %).

### **E. Le Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel s'établit à -27 K€ et correspond à une dotation aux amortissements dérogatoires

### **F. Impôts sur les sociétés**

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 959 K€ contre 909 K€ sur le premier semestre 2011.

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

Le résultat net au 30 juin 2012 s'établit à 1 775 K€ contre 1 704 K€ un an plus tôt (+ 4,2 %).

#### 4. Les Perspectives

Les perspectives de croissance économique peu favorables, liées à une production industrielle en repli ne permettent pas d'espérer une amélioration du marché.

Néanmoins, les travaux de rénovation engagés au 1<sup>er</sup> semestre devraient améliorer l'attractivité du Parc d'Activités et contribuer à la redynamisation de la commercialisation des surfaces encore vacantes.

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

Les risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le rapport annuel 2011 (pages 22 et 23).

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

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

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

### Le bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2012			31/12/2011
		Brut	Amort.	Net	Net
<b>Actif immobilisé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Autres immobilisations incorporelles		442	254	188	179
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>4.1.1</b>	<b>442</b>	<b>254</b>	<b>188</b>	<b>179</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains		11 923		11 923	11 408
Constructions		81 039	58 159	22 880	24 343
Installations techniques, matériels et outillages		648	71	577	600
Autres immobilisations corporelles		203	143	60	69
Immobilisations corporelles en cours		590		590	58
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>4.1.1</b>	<b>94 403</b>	<b>58 373</b>	<b>36 030</b>	<b>36 478</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Autres titres immobilisés		304		304	86
Autres immobilisations financières		25		25	26
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>4.1.1</b>	<b>329</b>		<b>329</b>	<b>112</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>		<b>95 174</b>	<b>58 627</b>	<b>36 547</b>	<b>36 769</b>
<b>Actif circulant</b>					
Créances clients et comptes rattachés	4.1.2	1 493	370	1 123	915
Autres créances		578		578	432
Disponibilités		2 256		2 256	2 654
Charges constatés d'avance		45		45	34
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>		<b>4 372</b>	<b>370</b>	<b>4 002</b>	<b>4 035</b>
<b>TOTAL ACTIF (I+II)</b>		<b>99 546</b>	<b>58 997</b>	<b>40 549</b>	<b>40 804</b>

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2012	31/12/2011
<b>Capitaux propres</b>			
Capital		15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 241	8 305
Réserves :		1 556	1 578
- Légale		1 500	1 500
- Ordinaire		56	78
Report à nouveau		5 078	4 404
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		1 775	3 350
Provisions réglementées		81	54
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>31 731</b>	<b>32 691</b>
<b>Provisions</b>			
Provisions pour risques et charges	4.1.3	472	472
<b>PROVISIONS (II)</b>		<b>472</b>	<b>472</b>
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.1.3	2 158	2 314
Dépôts de garantie reçus		2 992	3 000
Avances et acomptes reçus		922	128
Fournisseurs et comptes rattachés		760	1 274
Dettes fiscales et sociales		1 064	676
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		18	18
Autres dettes		404	201
Produits constatés d'avance		28	30
<b>DETTES (III)</b>		<b>8 345</b>	<b>7 641</b>
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III)</b>		<b>40 549</b>	<b>40 804</b>





## Le compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2012	30/06/2011	31/12/2011
<b>Produits d'exploitation</b>				
Produits locatifs	4.2.1	7 644	7 322	14 446
- Loyers		6 236	5 973	11 986
- Charges locatives refacturées		1 402	1 339	2 444
- Facturations diverses		6	10	16
Autres prestations de service		138	114	220
		<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		
		7 782	7 436	14 666
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		0	101	217
Autres produits		1	48	37
<b>Total produits d'exploitation</b>		<b>7 783</b>	<b>7 585</b>	<b>14 920</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Autres achats et charges externes		1 994	1 886	3 856
Impôts, taxes et versements assimilés		978	936	1 569
Charges de personnel		433	433	838
- Salaires et traitements		317	320	614
- Charges sociales		116	113	224
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 520	1 530	3 055
- Sur immobilisations : amortissements	4.1.1	1 507	1 515	3 040
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		13	15	15
Autres charges		75	170	363
<b>Total charges d'exploitation</b>		<b>5 000</b>	<b>4 955</b>	<b>9 681</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I)</b>	4.2.1	<b>2 783</b>	<b>2 630</b>	<b>5 239</b>
<b>Produits financiers</b>				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		2	16	32
<b>Total produits financiers</b>		<b>2</b>	<b>16</b>	<b>32</b>
<b>Charges financières</b>				
Intérêts et charges assimilés		24	44	89
<b>Total charges financières</b>		<b>24</b>	<b>44</b>	<b>89</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (II)</b>		<b>- 22</b>	<b>- 28</b>	<b>- 57</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)</b>		<b>2 761</b>	<b>2 602</b>	<b>5 182</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Sur opérations de gestion		0	21	17
Sur opérations en capital		0	0	44
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	0
<b>Total produits exceptionnels</b>		<b>0</b>	<b>21</b>	<b>61</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Sur opérations de gestion		0	10	19
Sur opérations en capital		27	0	54
<b>Total charges exceptionnelles</b>		<b>27</b>	<b>10</b>	<b>73</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)</b>		<b>- 27</b>	<b>11</b>	<b>- 12</b>
Impôts sur les bénéfices (IV)		959	909	1 820
<b>RESULTAT NET (I+II+III-IV)</b>		<b>1 775</b>	<b>1 704</b>	<b>3 350</b>
TOTAL PRODUITS		7 785	7 621	15 013
TOTAL CHARGES		6 010	5 917	11 663
Résultat par action		2,31 €	2,21 €	4,35 €

## Le tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2012	31/12/2011
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net	1 775	3 350
Dotations aux amortissements et provisions	1 547	3 109
Reprises des amortissements et provisions	0	- 213
Plus ou moins value de cession	0	- 6
Autres	0	0
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>3 322</b>	<b>6 240</b>
Variation des créances d'exploitation	- 191	1 298
Variation des dettes d'exploitation	687	- 4 367
Charges et produits constatés d'avance	- 13	31
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>483</b>	<b>- 3 038</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>3 805</b>	<b>3 202</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	- 20	- 95
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 1 047	160
Acquisition d'immobilisations financières	- 304	- 85
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	23
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>- 1 371</b>	<b>3</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires	- 2 676	- 2 306
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	- 155	- 1 135
Contraction de prêts	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>- 2 831</b>	<b>- 3 441</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>- 397</b>	<b>- 236</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>2 652</b>	<b>2 888</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>2 255</b>	<b>2 652</b>

## Analyse des capitaux propres

Le capital social, d'un montant de 15 000 000 €, est constitué de 768 555 actions.

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire				
Situation à la clôture au 31/12/2010	769 706	15 000	8 304	1 579	1 500	79	1 265	0	5 445	31 593
Distributions effectuées au titre de 2010							- 1 265		- 1 041	- 2 309
Résultat 31 décembre 2011							3 350			3 350
Provisions réglementées								54		54
Situation à la clôture au 31/12/2011	769 706	15 000	8 304	1 579	1 500	79	3 350	54	4 404	32 691
Distributions effectuées au titre de 2011							- 2 676			- 2 676
Résultat 2011 non distribué							- 674		674	0
Réduction de capital par annulation des actions autodétenues	- 1 151	- 23	- 63							- 86
Augmentation du capital		23		- 23		- 23				0
Provisions réglementées								27		27
Résultat 30/06/2012							1 775			1 775
Situation à la clôture au 30/06/2012	768 555	15 000	8 241	1 556	1 500	56	1 775	81	5 078	31 731

## Les notes annexes aux comptes semestriels

### NOTE 1 : Faits caractéristiques sur le semestre

Aucun évènement significatif n'est intervenu sur le semestre.

### NOTE 2 : Présentation des comptes semestriels

Les comptes sont présentés selon les dispositions du Plan Comptable Général et des différents règlements du Comité de Réglementation Comptable.

### NOTE 3 : Principales méthodes comptables

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

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

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

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

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

#### 1.1 Immobilisations

##### a) Immobilisations incorporelles

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

##### b) Immobilisations corporelles

##### **Evaluation des actifs à leur date d'entrée**

Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les actifs produits par l'entité sont comptabilisés à leur prix de revient incluant éventuellement une quote-part des frais financiers.

##### **Comptabilisation des composants et amortissements**

Les actifs détenus font l'objet d'une comptabilisation par composants à l'exception des immeubles donnés en crédit-bail, conformément à l'avis 2006-C du 4 octobre 2006.

##### Parc d'Activités des Petits Carreaux et ZAC "Bonneuil –sud"

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



La durée d'amortissement est de :

- Pour le gros œuvre et les équipements :
  - 33 ans 1/3 pour la location simple
  - 30 ans pour le crédit bail
- Pour le second œuvre : 9 ans
- Pour les aménagements : 9 ans
- Pour les façades : 20 ans
- Pour la couverture : 15 ans

Pour les immobilisations en crédit-bail, une dépréciation supplémentaire - destinée à compenser la moins value qui sera constatée à la fin de l'exercice - est comptabilisée (provision article 57).

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

Les durées d'amortissement pour le bâtiment commercial de Mâcon sont de 30 ans pour le gros œuvre, de 20 ans pour les façades, de 15 ans pour la couverture et de 9 ans pour le second œuvre.

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

#### **Dépréciation des immobilisations**

A chaque clôture et à chaque situation intermédiaire, la Société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que les actifs immobilisés ont pu perdre de la valeur en vue d'apprécier le cas échéant la dépréciation qui pourrait en résulter.

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

#### c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées :

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

### **1.2 Chiffre d'affaires et créances d'exploitation**

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

La Société est, d'autre part, crédit-bailleur pour un encours résiduel de 5 774 K€ (sur 2 contrats).

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

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

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis.

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

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

### **1.3 Trésorerie**

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



#### **1.4 Impôts sur les bénéfices**

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

#### **1.5 Provisions pour risques et charges**

Les sommes comptabilisées en provisions constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la Société.

#### **1.6 Refinancement**

Les intérêts financiers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis. Les intérêts courus et échus en date d'arrêté sont enregistrés au niveau du bilan dans le poste des opérations auxquelles ils se rattachent. Toutefois, les intérêts payés ou perçus d'avance restent enregistrés en "comptes de régularisation".

#### **1.7 Engagements en matière de retraite**

Les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées en charges lors de leur versement.

Compte tenu du faible montant que représentent les droits calculés au prorata temporis, aucune information valorisée n'est fournie dans cette annexe.

## NOTE 4 - Informations sur les états financiers

### 4.1 Informations sur le bilan

#### 4.1.1 Actif immobilisé

##### Immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'Euros	Au 31/12/11	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 30/06/12	Amort. au 31/12/11	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 30/06/12	Valeurs nettes 31/12/11	Valeurs nettes 30/06/12
<b>1. Immobilisations incorporelles</b>	<b>422</b>		<b>20</b>		<b>0</b>	<b>442</b>	<b>243</b>		<b>11</b>		<b>254</b>	<b>179</b>	<b>188</b>
Logiciel	243		20		95	358	243		11		254	0	104
Logiciel en cours	95				- 95	0						95	0
Mali de fusion	84					84						84	84
<b>2. Immobilisations corporelles</b>	<b>93 356</b>		<b>1 047</b>			<b>94 403</b>	<b>56 879</b>		<b>1 494</b>		<b>58 373</b>	<b>36 477</b>	<b>36 030</b>
Terrains	11 362		515			11 877						11 362	11 877
Location simple	3 468					3 468						3 468	3 468
Crédit Bail	1 062					1 062						1 062	1 062
Autre	6 832		515			7 347						6 832	7 347
Gros oeuvre	45 172					45 172	30 122		980		31 102	15 050	14 070
Location simple	41 579					41 579	28 123		534		28 657	13 456	12 922
Crédit bail	3 593					3 593	1 999		446		2 445	1 594	1 148
Façades, Couvertures	12 165					12 165	7 737		205		7 942	4 428	4 223
Location simple	12 165					12 165	7 737		205		7 942	4 428	4 223
Installations générales et techniques	640					640	43		21		64	597	576
Location simple	640					640	43		21		64	597	576
Agencements	13 203					13 203	12 417		89		12 506	786	697
Location simple	13 203					13 203	12 417		89		12 506	786	697
Equipements du terrain	10 499					10 499	6 420		189		6 609	4 079	3 890
Location simple	8 004					8 004	5 954		98		6 052	2 050	1 952
Crédit Bail	418					418	218		56		274	200	144
Autre	2 077					2 077	248		35		283	1 829	1 794
Immobilisations en cours	58		532			590	0		0		0	58	590
Autres immobilisations corporelles	257					257	140		10		150	117	107
<b>TOTAL (1 + 2)</b>	<b>93 778</b>		<b>1 067</b>			<b>94 845</b>	<b>57 122</b>		<b>1 505</b>		<b>58 627</b>	<b>36 656</b>	<b>36 218</b>
Crédit bail	<b>5 073</b>					<b>5 073</b>	<b>2 217</b>		<b>502</b>		<b>2 719</b>	<b>2 856</b>	<b>2 354</b>
Location simple	<b>79 105</b>		<b>524</b>			<b>79 629</b>	<b>54 274</b>		<b>947</b>		<b>55 221</b>	<b>24 832</b>	<b>24 409</b>
Autres immobilisations corporelles	<b>9 178</b>		<b>523</b>			<b>9 701</b>	<b>388</b>		<b>45</b>		<b>433</b>	<b>8 790</b>	<b>9 268</b>

Les acquisitions en location simple sur le semestre correspondent une rénovation de façade sur un bâtiment. D'autre part, la société a acheté un terrain sur la ZAC des Petits Carreaux.

#### Expertises immobilières

Une expertise immobilière a été réalisée au 31 décembre 2011 par un cabinet indépendant (Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine (hors crédit bail ZAC "Bonneuil Sud"). L'évaluation des actifs immobiliers ressortait à cette date à 145 230 K€ hors frais et droits de mutation.



## Immobilisations financières

### Actions propres

L'ensemble des 1 151 titres détenus au 31 décembre 2011 ont été annulé par le Conseil d'Administration du 10 Mai 2012.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 5 Mai 2011, SOFIBUS PATRIMOINE a procédé au rachat de 4 000 titres au cours de 75,00 €, et dans le cadre du programme de rachat voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 10 Mai 2012, la société a procédé au rachat de 65 titres au cours moyen de 59,86 €, ils figurent au bilan au 30 juin 2012 en immobilisations financières pour un montant total de 303 891,00 €.

### Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élèvent à 25 K€ au 30 juin 2012 comme à fin décembre 2011.

#### 4.1.2 Actif circulant

##### Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	30/06/12			31/12/11
	Brut	Provisions	Net	
Créances clients	802		802	601
Créances douteuses	691	370	321	314
<b>Total</b>	<b>1 493</b>	<b>370</b>	<b>1 123</b>	<b>915</b>

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/11	671	558	221	357
- Augmentation 2012	20	17	4	13
- Diminution (reprise) 2012				
<b>Créances douteuses au 30/06/12</b>	<b>691</b>	<b>575</b>	<b>225</b>	<b>370</b>

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 691 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 370 K€.

#### 4.1.3 Passif

##### Provisions pour risques et charges

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

La Société a été contrôlée par l'administration fiscale au cours du second semestre 2006 au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. La Société contestant l'ensemble des points, une provision couvrant la totalité des risques encourus a été comptabilisée en 2006 pour 502 K€. En 2008, l'administration est revenue sur une partie du contrôle effectué pour lequel la Société avait réglé et a remboursé 30 K€.

Le tribunal administratif de Paris a rejeté, le 28 février 2011, la demande de SOFIBUS PATRIMOINE concernant la réduction des suppléments d'impôts liés au contrôle fiscal relatif aux exercices clos antérieurement au 31/12/2005. Le 26 avril 2011, SOFIBUS PATRIMOINE a fait appel du jugement du Tribunal Administratif de Paris, la provision a donc été maintenue.

##### Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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





#### 4.1.4 Autres informations

##### Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/12	31/12/11
<b>ACTIF</b>		
Clients location simple	0	299
Produits à recevoir	46	31
Charges constatées d'avance	0	0
<b>PASSIF</b>		
Autres PASSIFS	354	832
Charges à payer	9	0
Produits constatés d'avance	0	6

#### 4.2 Informations sur le compte de résultat

##### 4.2.1 Informations sur le résultat

###### Les produits locatifs

En milliers d'Euros	30/06/12	30/06/11	Variation %	31/12/11
<b>Loyers</b>				
<i>Loyers de location simple</i>	5 562	5 332	+ 4,3 %	10 687
<i>Indemnités d'occupation</i>	0	0	-	0
<i>Loyers de crédit bail</i>	661	641	+ 3,1 %	1 278
<i>Facturations diverses</i>	12	0	-	21
<b>Total loyers</b>	<b>6 236</b>	<b>5 973</b>	<b>+ 4,4 %</b>	<b>11 986</b>
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>1 402</b>	<b>1 339</b>	<b>+ 4,7 %</b>	<b>2 444</b>
<b>Facturations diverses</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>ns</b>	<b>16</b>
<b>Total des produits locatifs</b>	<b>7 644</b>	<b>7 322</b>	<b>+ 4,4 %</b>	<b>14 446</b>

###### Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 89,4 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 89,4 % des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

###### Le résultat d'exploitation

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

###### Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 2 115 K€ (+ 4,6 % par rapport au 30 juin 2011) comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 1 405 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

###### Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (1 290 K€), +57 K€ par rapport à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2011, sont constitués des frais de personnel, des impôts et taxes à la charge de la société, et des autres charges liées à l'exploitation de la société.

#### 4.2.2 Autres informations

##### Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/12	31/12/11
<b>CHARGES</b>		
Autres achats et charges externes	746	1 565
<b>PRODUITS</b>		
Produits de location simple	81	132
Autres produits	138	251

#### 4.3 Informations sur le hors bilan

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée soit 4 000 K€.

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

En K€	30/06/12	31/12/2011
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
Engagements de financement		
Engagements de garantie		
Engagements sur titres		
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
Engagements de financement	4 000	13 000
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titres	0	0

#### NOTE 5 - Autres informations

##### Evènements post-clôture

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



# SOFIBUS PATRIMOINE

Société Anonyme  
43, rue Taitbout  
75 009 PARIS

---

## Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2012

---

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société Sofibus Patrimoine, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

### I- Conclusion sur les comptes

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

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

### II- Vérification spécifique

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 26 septembre 2012

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



## **SOFIBUS PATRIMOINE**

Société Anonyme  
43, rue Taitbout  
75009 PARIS

---

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

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

Pour valoir ce que de droit

Paris, le 25 septembre 2012

Henri Hottinguer  
Président, Directeur Général

