

RAPPORT
D'ACTIVITES **2012**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRESIDENT

BARON HOTTINGUER

AUTRES ADMINISTRATEURS

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

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 22 MAI 2013

EXERCICE 2012

Sommaire

RAPPORT DE GESTION	P.6
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 2013.....	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 2012	p.18
9. Rémunérations des mandataires sociaux.....	p.18
10. Composition du Conseil d'Administration	p.19
11. Conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225.38 du Code de Commerce	p.22
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.24
16. Eléments d'information sur les aspects environnementaux	p.25
17. Eléments d'information sociétale	p.27
18. Evènements postérieurs à la clôture	p.28
19. Filiales et prises de participations.....	p.28
20. Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres.....	p.28
21. Augmentation de capital à réserver aux salariés.....	p.28
22. Opérations effectuées par la société sur ses propres titres	p.29
23. Augmentation du capital social par incorporation de réserves.....	p.30
24. Autorisation à donner au Conseil d'Administration de procéder au rachat d'actions de la société.....	p.30
25. 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.30
26. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	p.31
LES COMPTES.....	P.32
Comptes de l'exercice 2012.....	p.33
Notes annexes aux comptes	p.38
LES RESOLUTIONS.....	P.48
L'ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE.....	P.55
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	P.56

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 2012 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 2012 du patrimoine, de l'activité locative, du refinancement et enfin d'examiner les comptes annuels.

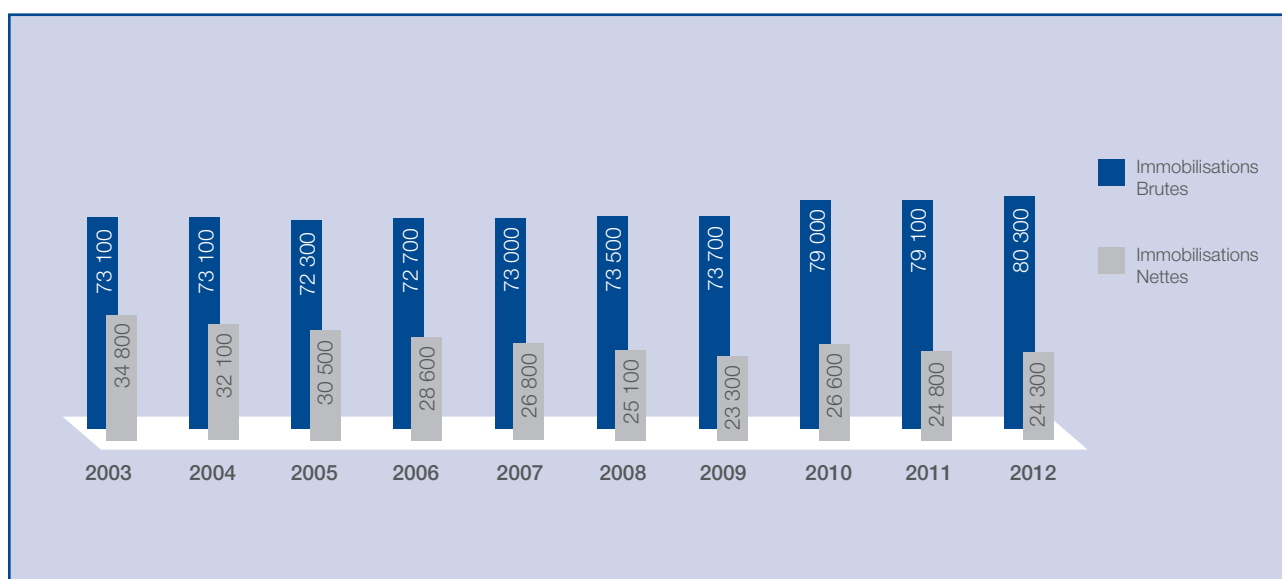
Le Conseil d'Administration

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)

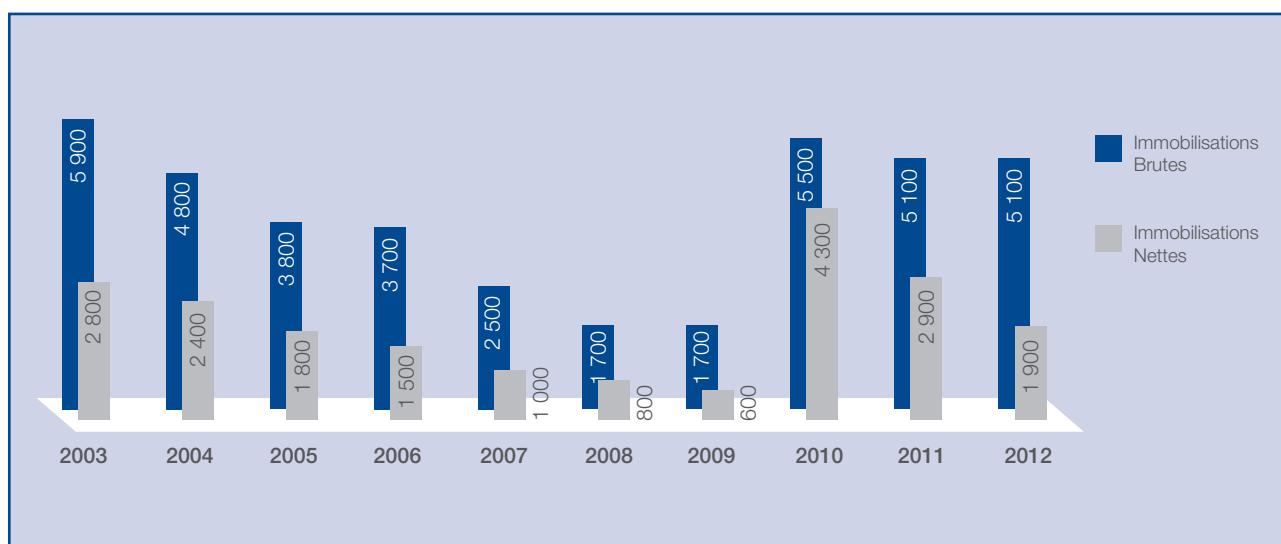


La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de 80 300 K€ en valeurs brutes (soit 84,9 % de l'ensemble des immobilisations) et représente 24 300 K€ en valeurs nettes (soit 69,7 % de l'ensemble).

Sa répartition est la suivante :

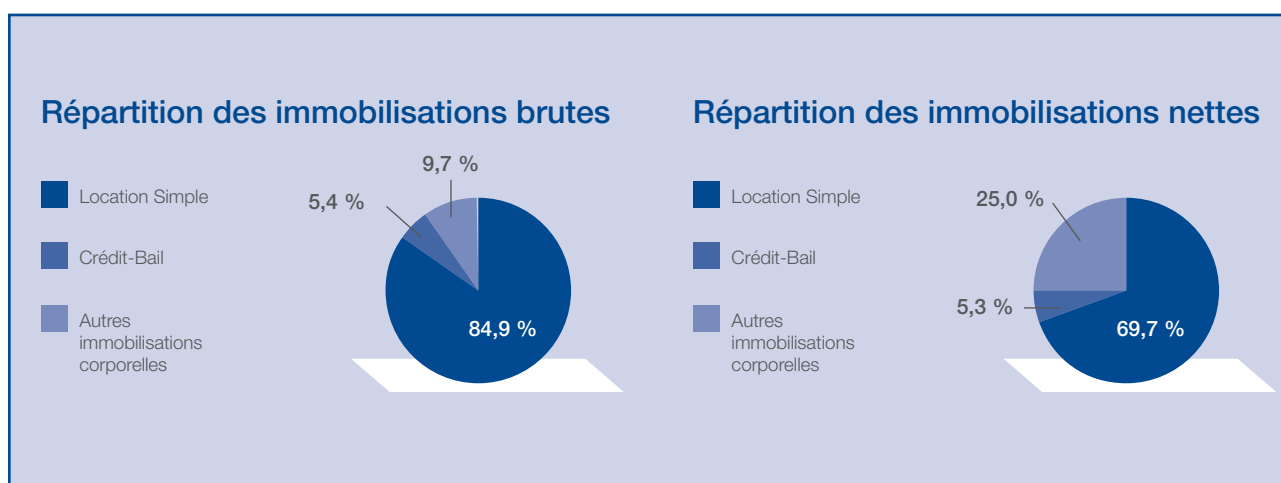
Région Ile de France	Parc d'Activités des Petits Carreaux	Immeubles d'activités 127 411 m ²	93,5 % en valeurs brutes
	Paris	Immeuble de bureaux 2 652 m ²	6,4 % en valeurs brutes
Province	Mâcon	10 % d'un immeuble commercial de 2 954 m ² HO	0,1 % en valeurs brutes

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



Les immobilisations de Crédit-Bail représentent en valeurs brutes 5 100 K€ et 5,4 % de l'ensemble du patrimoine ; en valeurs nettes, elles s'élèvent à 1 900 K€ et représentent 5,3 % de l'ensemble.

C. REPARTITION DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE



Le total des immobilisations corporelles s'élève à 94 546 K€ en valeurs brutes et à 34 886 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

Rapport de gestion (suite)

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2012

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
Total Crédit-Bail	4 149	500			

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 Roses	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
Total Patrimoine Locatif	253 919	127 103		
Accueil	-	308	1982	B+Club house
Total Parc des Petits Carreaux	253 919	127 411		

2. Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

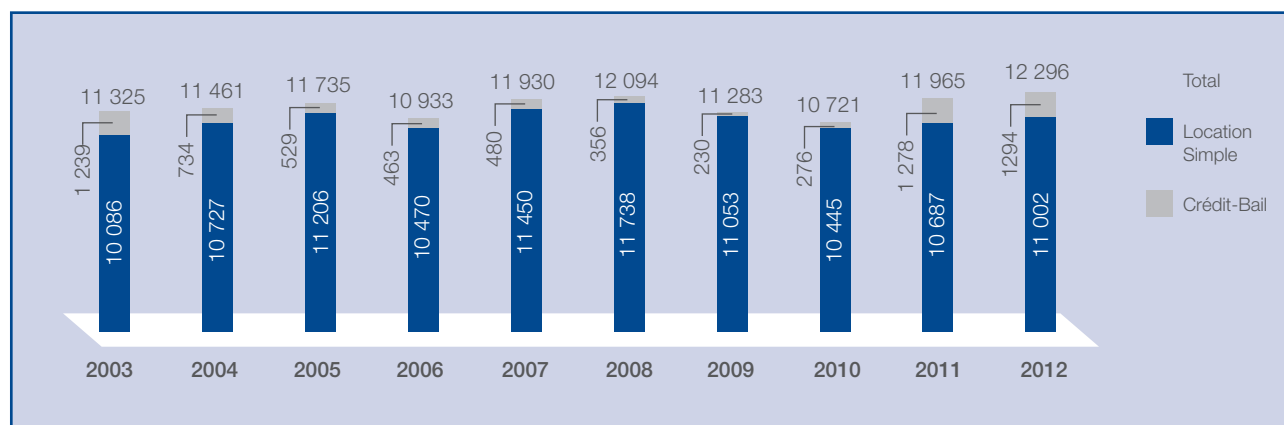
Crédit-Bail	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Date entrée	Durée
Rue Rodolphe Hottinguer	20 000	500	Commerce	12.2010	7 ans
Total Crédit-Bail	20 000	500			

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)



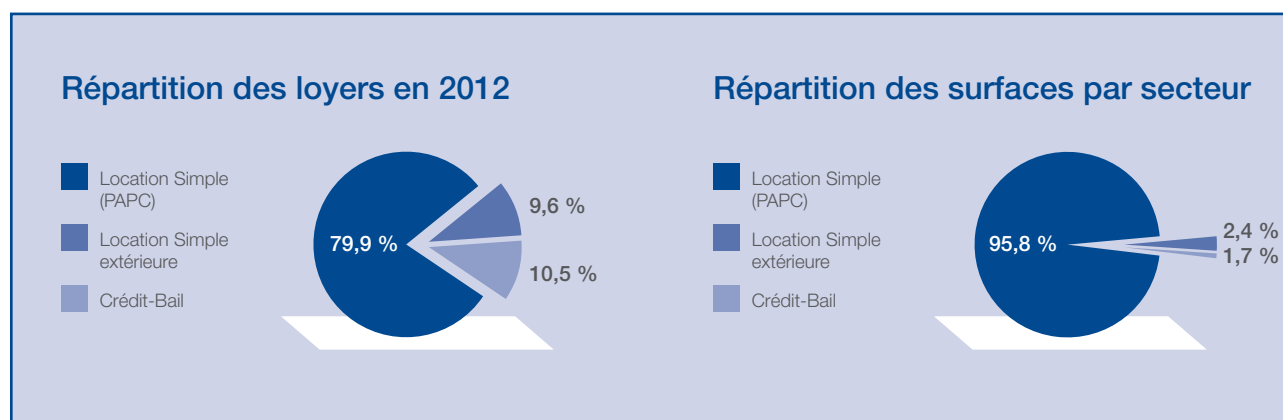
Synthèse des loyers et indemnités d'occupation (en Milliers d'Euros)

En milliers d'Euros	2012	2011	Évolution en %
Loyers location Simple PAPC	9 822	9 571	+ 2,6
Indemnités d'occupation PAPC	33	0	NS
Location Simple Taitbout	1 168	1 105	+ 5,7
Location Simple Divers	12	11	NS
Sous total Location Simple	11 035	10 687	+ 3,3
Crédit-Bail PAPC	228	228	+ 0,0
Crédit-Bail « Bonneuil Sud »	1 066	1 050	+ 1,5
Sous total Crédit-Bail	1 294	1 278	+ 1,3
Total	12 329	11 965	+ 3,0

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

Tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en augmentation de 3,0 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 81,9 %, contre 82,3 % l'exercice précédent. Cette légère inflexion trouvant sa justification dans l'application d'une franchise de loyer accordée sur un bail à construction et correspondant à la durée de construction de l'immeuble. Le taux d'occupation physique moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 86,6 % à comparer à 83,1 % sur l'année 2011.



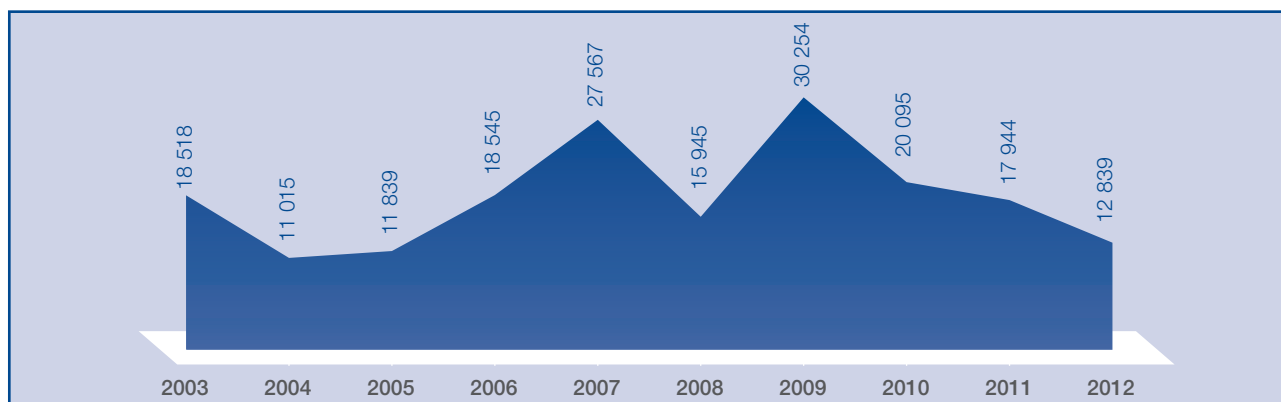
PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

Rapport de gestion (suite)

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

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

Evolution de la commercialisation en m²



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Locaux libres en début de période	4 970 m ²	5 560 m ²	11 244 m ²	16 518 m ²	16 894 m ²	12 690 m ²	15 269 m ²	26 630 m ²	23 321 m ²	22 078 m ²
Bâtiments livrés sur la période	6 828 m ²		454 m ²							8 189 m ²
Locaux libérés	12 280 m ²	16 699 m ²	16 659 m ²	18 921 m ²	23 053 m ²	18 524 m ²	41 615 m ²	16 786 m ²	16 701 m ²	
Stock à commercialiser	24 078 m ²	22 259 m ²	28 357 m ²	35 439 m ²	39 947 m ²	31 214 m ²	56 884 m ²	43 416 m ²	40 022 m ²	30 267 m ²
Location pour la période	18 518 m ²	11 015 m ²	11 839 m ²	18 545 m ²	27 257 m ²	15 945 m ²	30 254 m ²	20 095 m ²	17 944 m ²	12 839 m ²
Stock disponible fin de période	5 560 m ²	11 244 m ²	16 518 m ²	16 894 m ²	12 690 m ²	15 269 m ²	26 630 m ²	23 321 m ²	22 078 m ²	17 428 m ²

L'exercice aura été marqué par un climat économique récessif et politique très incertain réduisant sensiblement la visibilité des entreprises.

Cette conjoncture difficile a conduit les PME/PMI à être très prudentes, en retardant leurs projets ou en les annulant purement et simplement.

Cette défiance s'est traduite tant au niveau des nouveaux arrivants, en diminution par rapport à l'année précédente, qu'au niveau des libérations en forte diminution.

Les causes ayant les mêmes effets, les locataires en place se sont concentrés sur leurs activités, estimant que le rapport qualité prix du parc d'activité était convenable, alors que les nouveaux locataires, quittaient Paris ou la 1^{ère} couronne à la recherche d'une nouvelle implantation de qualité, à des loyers inférieurs.

Ainsi, le taux d'occupation physique constaté en fin d'exercice s'élevait à 86,3 % contre 82,6 % fin 2011.

B. LA ZAC « BONNEUIL SUD »

SOFIBUS PATRIMOINE est propriétaire de plus de 90 % des terrains encore disponibles (soit 101 250 m²) sur la ZAC dite « Bonneuil Sud ».

Trois grandes enseignes de la distribution sont maintenant installées sur ce site.

Un bail à construction portant sur un bâtiment d'environ 2 000 m² à usage de « drive » a été régularisé en cours du 1^{er} semestre et la mise en loyer effective en toute fin d'année. Le terrain d'assiette est d'environ 6 200 m² et le locataire est un acteur majeur dans ce domaine.

Les redevances de crédit bail se sont élevées à 1 066 K€ en progression de 1,5 % et les loyers relatifs au bail à construction à 2 K€ (mise en loyer au 29 décembre 2012).

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

Cet immeuble de bureaux était au 31 décembre loué en totalité et a généré des loyers totaux de 1 168 K€ en progression de 5,7 % par rapport à l'exercice 2011.

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 72 K€ et trouve sa justification dans la défaillance de plusieurs petits dossiers. 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	2008	2009	2010	2011	2012
Dotations aux Provisions créances douteuses	80	213	89	15	72
Total loyers facturés	12 094	11 408	10 721	11 965	12 296
% dotations sur créances douteuses/loyers facturés	0,7 %	1,9 %	0,8 %	0,1 %	0,6 %

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 2012 est en diminution de 1 389 K€ par rapport à l'encours moyen de l'année 2011, l'augmentation de l'année précédente résultant essentiellement de la levée d'option du contrat de crédit bail et du paiement de la valeur résiduelle, fin 2010, de l'immeuble de bureaux de la rue Taitbout.

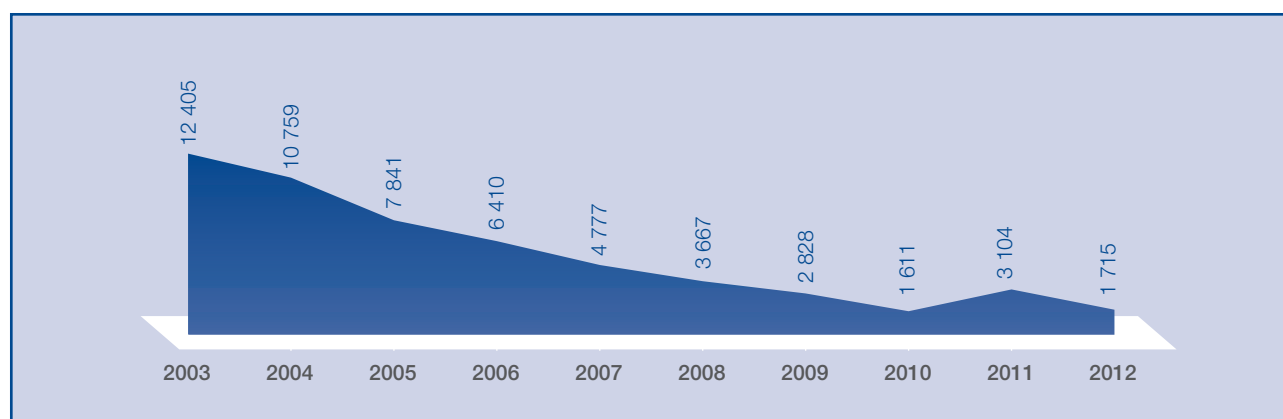
Par corrélation, les frais financiers sont en diminution, évoluant de 89 K€ en 2011 à 42 K€ en 2012.

Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est en augmentation (5,83 % en 2012 contre 5,08 % en 2011) ; hors commissions, le taux moyen s'établit à 2,17 % contre 2,56 % sur l'exercice précédent.

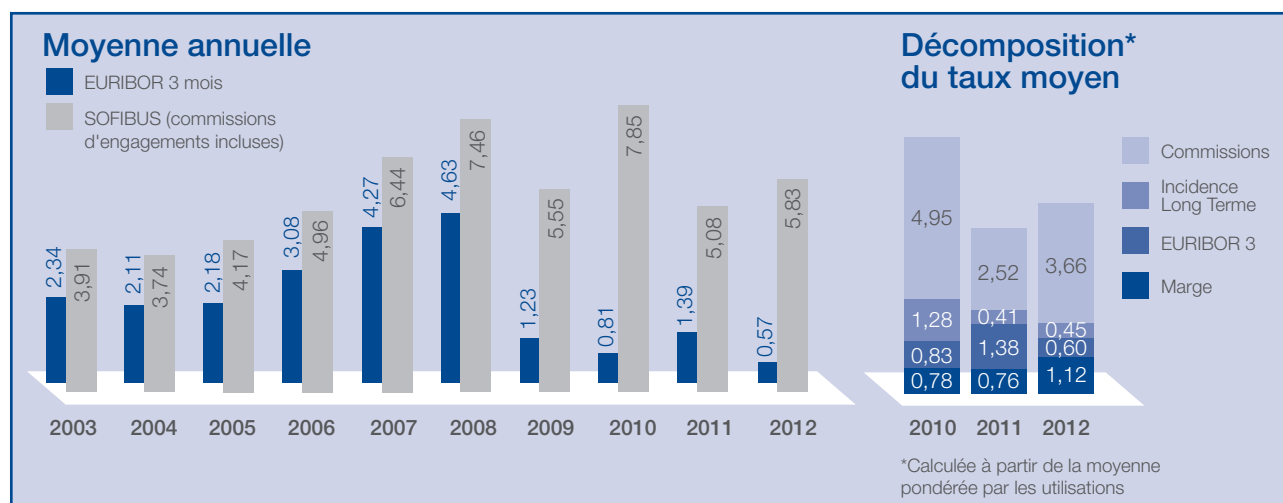
Au 31 décembre 2012, l'endettement représente 0,80 % de la valeur des actifs immobilisés (ratio LTV – loan to value). L'excédent brut d'exploitation couvre 211 fois le montant des frais financiers.

Au 31 décembre 2012, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 12 000 K€, la trésorerie disponible excédentaire s'élevant quant à elle à 3 848 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	2012		2011		2010	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	15 015		14 446		13 050	
Loyers	12 351		11 986		10 743	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	11 035		10 687		10 445	
Loyers de Crédit-Bail	1 294		1 278		276	
Facturations diverses	22		21		22	
Charges locatives refacturées	2 653	2 653	2 444	2 444	2 212	2 212
Autres produits locatifs	11	10	16	6	95	
Autres Prestations de services	229		220		215	
Chiffre d'affaires	15 244	2 663	14 666	2 450	13 265	2 212
Charges sur Immeubles	- 4 016	- 2 663	- 3 984	- 2 450	- 3 707	- 2 212
Entretien et frais de relocation	- 740	- 10	- 929	- 32	- 933	- 35
Charges locatives générales	- 1 657	- 1 338	- 1 554	- 1 222	- 1 494	- 1 164
Impôts et taxes	- 1 619	- 1 315	- 1 501	- 1 196	- 1 280	- 1 013
Frais de fonctionnement	- 2 351		- 2 279		- 3 310	
Frais de personnel	- 831		- 838		- 767	
Impôts et taxes	- 82		- 68		- 62	
Autres charges générales d'exploitation	- 1 438		- 1 373		- 2 481	
Excédent Brut d'Exploitation	8 877	0	8 403	0	6 248	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	0		217		4	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 3 052		- 3 055		- 2 435	
Autres produits	34		37		546	
Autres charges	- 136		- 363		- 138	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	5 723	0	5 239	0	4 225	0
Produits financiers	3		32		13	
Charges financières	- 42		- 89		- 50	
RESULTAT FINANCIER	- 39		- 57		- 37	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	5 684		5 182		4 188	
Produits exceptionnels	374		61		30	
Charges exceptionnelles	- 101		- 73		0	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	273		- 12		30	
Impôts sur les bénéfices	- 1 955		- 1 820		- 2 953	
RESULTAT DE L'EXERCICE	4 002		3 350		1 265	

B. LE RESULTAT D'EXPLOITATION

- **Les produits locatifs** sont en augmentation de 570 K€ par rapport à l'exercice 2011 (+ 3,9 %). Les loyers de location simple progressent de 348 K€ comparativement au 31 décembre 2011. Sur la même période, les redevances de Crédit-Bail augmentent de 16 K€. Les charges refacturées aux entreprises locataires (2 663 K€) sont en progression (+ 213 K€ par rapport à fin 2011). Les autres produits locatifs sont en diminution de 5 K€.

Rapport de gestion (suite)

- **Les Charges sur immeubles** s'élèvent à 4 016 K€ (+ 32 K€ sur un an) dont 2 663 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société diminuent de 181 K€ en raison d'un taux de vacances moindre sur le Parc des Petits Carreaux.
- **Les Frais de fonctionnement** représentent 2 351 K€ et sont en augmentation de 72 K€ (+ 3,2 %) sur un an essentiellement en raison de l'augmentation des honoraires divers.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 8 877 K€ contre 8 403 K€ à fin décembre 2011 en corrélation directe avec l'augmentation des produits locatifs.

- **Le poste « reprises de provisions et transferts de charges »** représentait 217 K€ en 2011 essentiellement lié à des reprises de provisions pour créances douteuses.
- **Les dotations aux amortissements et provisions** représentent 3 053 K€. Les provisions pour créances douteuses augmentent de 57 K€, les dotations aux amortissements des biens en location simple diminuent de 95 K€, les dotations aux amortissements des biens donnés en crédit bail sont en augmentation de 26 K€, les dotations aux immobilisations d'exploitation et incorporelles augmentent de 9 K€.
- **Les autres produits et autres charges** : les autres produits (34 K€) correspondent essentiellement aux charges refacturées au groupe, alors que les autres charges (136 K€) correspondent aux jetons de présence.

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 5 723 K€ contre 5 239 K€ en 2011, en progression de 484 K€ (+ 9,2 %).

C. LE RESULTAT FINANCIER

Les frais financiers s'établissent à 42 K€ contre 89 K€ sur l'exercice 2011, alors que les produits financiers sont de 3 K€ contre 32 K€ sur l'exercice précédent.

Au total, le résultat financier s'établit à - 39 K€ contre - 57 K€ au 31 décembre 2011.

D. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS

Le résultat courant avant impôts s'élève à 5 684 K€ contre 5 182 K€ en 2011 (+ 9,7 %).

E. LE RESULTAT EXCEPTIONNEL

Les éléments exceptionnels constatés sur l'exercice consistent en des sorties d'immobilisations pour 47 K€ et une dotation aux amortissements dérogatoires pour 54 K€ et à une reprise d'une partie de la provision liée au contrôle fiscal pour 374 K€. Le résultat exceptionnel est donc de + 273 K€ contre - 12 K€ à fin 2011.

F. IMPOTS SUR LES SOCIETES

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 955 K€ contre 1 820 K€ sur l'exercice 2011.

G. LE RESULTAT NET DE L'EXERCICE

Le résultat net s'établit à 4 002 K€ contre 3 350 K€ au 31 décembre 2011, soit une progression de 19,5 % sur un an.

H. EVOLUTION DU CASH FLOW SUR 10 ANS

En milliers d'Euros	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2004 (1) proforma	2003
Cash-flow	6 734	6 246	3 181	5 311	5 775	5 787	5 952	5 226	4 548	5 557	5 210
- Amortissements	2 980	3 040	2 346	2 484	2 591	2 626	2 636	2 657	3 062	2 760	3 522
- Provisions créances douteuses	72	15	89	213	80	118	86	64	41	41	100
- Provisions grosses réparations	0	0	0	0	0	0	0	0	143	0	1 787
- Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	- 238	0	777	0	25	25	0
- Provisions amt dérogatoires	54	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Reprises prov. créances douteuses	0	- 213	0	- 8	- 152	0	- 302	- 98	- 41	- 41	- 722
- Reprises prov. grosses réparations	0	0	0	0	0	0	0	0	- 1 244	0	- 1 003
- Reprises prov. pour litiges	- 374	0	- 519	0	0	- 67	0	- 134	0	0	0
- Résultat	4 002	3 350	1 265	2 622	3 494	3 110	2 755	2 737	2 562	2 772	1 526
Dividende distribué	* 2 921	2 694	2 309	2 309	2 309	2 159	1 975	2 173	1 975	1 975	1 383

(*) 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 8,76 € par action.

I. RESULTAT ET AFFECTATION

Le résultat de l'exercice s'élève à	4 002 192,68 €
Après reprise du report à nouveau, soit	5 078 063,78 €
Le total disponible s'élève à	9 080 256,46 €

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

- Aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	2 920 509,00 €
- Au report à nouveau	6 159 747,46 €

Ainsi le report à nouveau serait porté de la somme de 5 078 063,78 € à la somme de 6 159 747,46 €.

Sur le plan fiscal, 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 (2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts). Le dividende brut par action s'élève à 3,80 €.

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé
2009	3,00 € assorti d'un abattement de 1,20 €
2010	3,00 € assorti d'un abattement de 1,20 €
2011	3,50 € assorti d'un abattement de 1,40 €

Les sommes correspondant aux dividendes non versés en raison des actions détenues par la société ou venant d'être annulées par Conseil d'Administration tenu avant l'Assemblée Générale seront affectées au compte « report à nouveau ».

Rapport de gestion (suite)

J. CAPITAL, DIVIDENDE ET COURS DE BOURSE

Répartition du capital au 31 décembre 2012

Actionnaires	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote AGO
Hottinger Participations Françaises	353 244	45,96	36,83
Baron Hottinguer	24 732	3,22	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	9,89	15,85
Mutuelles du Mans VIE	72 213	9,40	15,06
Divers	210 144	27,34	26,63
Actions auto-détenues en vue d'annulation	4 065	0,53	
Total	768 555	100,00	100,00
	Total brut de droits de vote		959 042

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 €
2012	768 555	(*) 3,80 €	84,50 €	59,00 €

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

Du 1^{er} janvier 2013 au 12 mars 2013, le cours de l'action varie entre 63,50 € et 71,00 €.

K. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

La Société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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 2013

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

La concurrence du marché locatif devrait rester féroce, augmentée par :

- les ventes aux utilisateurs bénéficiant de taux d'intérêt toujours très bas,
- le développement de nouvelles zones d'activités,
- la concurrence du secteur diffus souvent obsolète proposant toujours plus d'avantages commerciaux.

Face à cela, SOFIBUS PATRIMOINE, devra améliorer la satisfaction de sa clientèle actuelle en renforçant les services proposés, en améliorant la qualité intrinsèque de ses bâtiments et en renforçant son offre locative par la présentation à la location de bâtiments rénovés tout en maintenant une politique de prix adaptée.

6. RESULTATS DE LA SOCIETE SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications en milliers d'Euros ou en Euros	2012	2011	2010	2009	2008
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Capital social	15 000	15 000	15 000	14 905	14 905
Nombre d'actions	768 555	769 706	769 706	785 000	785 000
Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Chiffre d'affaires hors taxes	15 244	14 666	13 265	14 035	14 874
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	8 690	8 066	6 134	6 718	7 645
Impôts sur les bénéfices	1 955	1 820	2 953	1 408	1 840
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4 002	3 350	1 265	2 622	3 494
Montant des bénéfices distribués	(*) 2 921	2 694	2 309	2 309	2 309
III. RESULTAT PAR ACTION en Euros					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	8,76 €	8,11 €	4,13 €	6,76 €	7,34 €
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	5,21 €	4,35 €	1,64 €	3,34 €	4,45 €
Dividende versé à chaque action	(*) 3,80 €	3,50 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
IV. PERSONNEL en Milliers d'Euros					
Nombre de salariés (temps partiel)	4	4	4	3	3
Montant de la masse salariale	586	588	545	522	482
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc.)	245	250	222	218	191

(*) 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 2012 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	285	14	46	177	3	0	525
Fourn. Immobilisations	36	0	0	0	0	0	36
Total à payer	321	14	46	177	3	0	561
Factures non parvenues	0	0	0	0	0	468	468
Total	321	14	46	177	3	468	1 029

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
Total à payer	722	29	20	115	10	26	922
Factures non parvenues	0	0	0	0	0	349	349
Total	722	29	20	115	10	375	1 271

8. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2012

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	23 100,00	Néant
M. Frédéric HOTTINGUER		33 550,00	Néant
M. Rodolphe HOTTINGUER		3 025,00	
Mme Véronique RAYNAR		11 550,00	
M. Paul HOTTINGUER		17 050,00	
M. Philippe HOTTINGUER		6 050,00	
Mme Laure de POURTALES		6 050,00	
M. Christian de LONGEVIALLE		17 050,00	
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		17 050,00	
BANQUE BNP PARIBAS		5 041,67	

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

10. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nom et Prénom ou Dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de naissance	Date de 1 ^{ère} nomination	Date de fin de mandat (*)
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 M. Claude PLETINCKX	Administrateur	24/03/1951	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.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons les mandats ou fonctions exercés par nos mandataires sociaux dans d'autres sociétés.

LISTE DES FONCTIONS ET MANDATS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

1. Baron HOTTINGUER, Président Directeur Général

Autres fonctions :

France :

Membre du Conseil de Surveillance - PHILIPPE HOTTINGUER ET CIE GESTION,
Groupe PHILIPPE HOTTINGUER SAS

Etranger :

SUISSE

Membre du Conseil d'Administration - HOTTINGER FINANZ & TREUHAND
Président du Conseil d'Administration - DREISCHÜZEN AG, ZÜRICH

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 CORPORATE FINANCE
Membre du Conseil de Surveillance - PHILIPPE HOTTINGUER ET CIE GESTION,
Groupe PHILIPPE HOTTINGUER 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 :

Administrateur - BLOM BANK FRANCE

Administrateur - C.I.P.M

Etranger :

BELGIQUE

Président - SA BOUSCAS (société de droit belge)

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

Autres fonctions :

France :

Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER

Président du Conseil de Surveillance - OCEPRO

Président - FGH PARFRANCE SAS

Etranger :

SUISSE

Président du Conseil d'Administration - HOTTINGER & CIE SA

LUXEMBOURG

Administrateur - HOTTINGER INTERNATIONAL FUND

ETATS-UNIS

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 CORPORATE FINANCE

Président - PHILIPPE HOTTINGUER FINANCE

Président - PHILIPPE HOTTINGUER HOLDING France, Groupe PHILIPPE HOTTINGUER SAS

Président du Conseil de Surveillance - PHILIPPE HOTTINGUER ET CIE GESTION, Groupe PHILIPPE HOTTINGUER SAS

Etranger :

SUISSE

Associé Commanditaire - COMPAGNIE FINANCIERE PHILIPPE HOTTINGUER

7. M. Rodolphe HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

Etranger :

SUISSE

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 Monsieur Claude PLETINCKX, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Président Directeur Général, Administrateur - SPI SA

Président Directeur Général, Administrateur - MMA IMMOBILIER,

Société d'Investissements à Conseil d'Administration

Représentant permanent de MMA IARD, Administrateur - GESTMANS SA

Représentant permanent de MAAF ASSURANCES SA, Membre du Conseil de Surveillance - OFI REIMS SAS

Représentant permanent de SECURITE PIERRE INVESTIS, Vice Président, Administrateur - AGPI

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

10. Mme Laure de POURTALES, Administrateur

11. M. François SALVADOR, Censeur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - SA COURTOIS

Rapport de gestion (suite)

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.

12. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Nous vous proposons de renouveler le mandat d'Administrateur de Madame Véronique RAYNAR, de Monsieur Christian de LONGEVIALLE et de la Banque BNP PARIBAS pour une durée de 6 ans.

13. COMITE STRATEGIQUE ET D'INITIATIVES

Le comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice et a étudié le sujet suivant :

- Analyse de la concurrence et amélioration de l'attractivité du Parc d'Activités des Petits Carreaux.

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 (1,15 M€ à fin 2012), 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 0,15 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 2012 est de 12 150 K€ contre 15 290 K€ en 2011 et 12 423 K€ en 2010. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements au 31/12/2012

En milliers d'Euros	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Dettes envers les établissements de crédit	1 150	1 150	0	0
Autres engagements reçus	0	0	0	0
TOTAL	1 150	1 150	0	0

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. La pluralité des établissements financiers diminue donc le risque de non renouvellement de celles-ci. D'autre part, le montant autorisé dépasse très largement le montant utilisé (12 150 K€ autorisés à fin 2012, pour 1 150 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.

Rapport de gestion (suite)

15. ELEMENTS D'INFORMATION SOCIALE

a) Emploi

L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

L'effectif de notre Société est de 4 personnes.

	H		F
Répartition par sexe	3		1
Répartition par âge	> 40 - 2	> 60 - 1	> 60 - 1
Répartition par zone géographique	Région IDF		

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.

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.

Les embauches et les licenciements

Aucun plan de réduction des effectifs n'est en cours, aucune embauche n'est prévue.

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 831 K€ en 2012 contre 838 K€ en 2011.

Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 28,50 % de la masse salariale en 2012 contre 26,70 % en 2011.

b) Organisation du travail

Organisation du temps de travail : durée pour les salariés à temps plein et à temps partiel, absentéisme

Non applicable.

c) Relations sociales

L'organisation du dialogue social et le bilan des accords collectifs

Non applicable.

d) Santé et sécurité

Conditions d'hygiène et de sécurité

Notre Société répond aux normes d'hygiène et de sécurité actuellement en vigueur.

e) Formation

Politique mise en œuvre en matière de formation

Compte tenu de la nature même des effectifs, il n'est pas prévu de plan de formation.

Compte tenu du nombre de salariés employés par la Société, les autres informations prévues par l'article 225 de la loi Grenelle 2 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 17 avril 2012, 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.

Rapport de gestion (suite)

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.

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 2012.

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. ELEMENTS D'INFORMATION SOCIETALE

a) impact territorial, économique et social de la société

Néant

b) relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de la société

Néant

Rapport de gestion (suite)

c) sous-traitance et fournisseurs

Dans le cadre de son enregistrement EMAS et sa certification ISO 14001, SOFIBUS PATRIMOINE essaie autant que possible d'avoir recours à des fournisseurs qui ont eux-mêmes des bonnes pratiques environnementales.

Compte tenu de l'activité de la société, les autres informations prévues par l'article 225 de la loi Grenelle 2 sont inapplicables et ne sont donc pas mentionnées dans le présent rapport.

18. EVENEMENTS POSTERIEURS À 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.

19. FILIALES ET PRISES DE PARTICIPATIONS

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

20. OPERATIONS EFFECTUEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LEURS TITRES

Aucun mouvement n'a été enregistré sur les titres détenus par les dirigeants de la Société au cours de l'exercice 2012.

21. AUGMENTATION DE CAPITAL A RESERVER AUX SALARIES

Les dispositions de l'alinéa II de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce introduites par la Loi du 19 février 2001 sur l'Épargne salariale font obligation de convoquer une assemblée générale extraordinaire tous les trois ans pour se prononcer sur un projet de résolutions tendant à réaliser une augmentation de capital effectuée dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 du Code du Travail si au vu du rapport effectué à l'assemblée générale par le Conseil d'Administration les actions détenues collectivement par le personnel de la Société et des sociétés qui pourraient lui être liées au sens de l'article L. 223-180 du Code de Commerce représentent moins de 3 % du capital social.

On entend par « collectivement » notamment les actions détenues par les salariés à travers un Fonds Commun de Placement ou un Plan d'Épargne Entreprise.

Il vous est proposé de procéder à une augmentation de capital d'un montant maximum de 1 % du capital social actuel, qui sera réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise ou d'un plan d'épargne salariale volontaire, existant ou à créer.

Les salariés de l'entreprise qui seront informés individuellement du projet, s'il est voté par l'Assemblée Générale, feront leur affaire personnelle de la répartition entre eux des actions nouvelles.

Enfin, votre Conseil d'Administration pourrait arrêter les modalités de l'émission et limiter l'augmentation de capital dans les conditions prévues par la Loi.

Ce projet vous est présenté pour satisfaire à une obligation légale mais votre Conseil d'Administration ne le jugeant pas opportun, a décidé de ne pas agréer les projets de résolutions y afférents qu'il soumet à votre vote.

22. OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES TITRES

22.1 – Synthèse des opérations sur titres au 31 décembre 2012

SOFIBUS PATRIMOINE a procédé aux rachats de titres suivants au cours de l'exercice 2012 :

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	4 065
Cours moyen des achats	74,76 €
Nombre d'actions vendues au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des ventes	Néant
Montant des frais de négociation	3 232,74 €
Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31/12/2012	4 065
Valeur de ces actions au cours d'achat	303 891,00 €
Valeur nominale	19,5171 €
Motifs des acquisitions effectuées	Annulation des titres
Fraction du capital qu'elles représentent	0,53 %

22.2 - Autorisations financières

1. TABLEAU RECAPITULATIF DES AUTORISATIONS EN COURS

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance / durée	Utilisation en 2012
EMISSION DE TITRES			
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (AGM du 10 /05/2012, résolution n°9)	Augmentation de capital : 15 millions d'euros. - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes.	10/11/2013	Cette autorisation n'a pas été utilisée
Augmenter le capital en période d'offre publique (AGM du 10/05/2012, résolution n°9)	Selon décision du Conseil d'Administration	10/11/2013	Cette autorisation n'a pas été utilisée
RACHATS D' ACTIONS ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL			
Faire acheter par la société ses propres actions (AGM du 10/05/2012, résolution n°5)	10 % du capital. Coût total plafonné 6 150 000 € hors frais	10/11/2013	4 065 actions ont été rachetées en 2012
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (AGM du 10/05/2012, résolution n°8)	10 % du capital par période de 24 mois	10/11/2013	Le Conseil a décidé, lors de sa séance du 10 mai 2012 d'annuler 1 151 actions rachetées par la Société.

2. AUTORISATIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 22 MAI 2013

Objet	Plafond nominal	Échéance / durée
EMISSION DE TITRES		
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (résolution n°10)	- Augmentation de capital : 15 millions d'euros - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes	22/11/2014 (18 mois)
Augmenter le capital en période d'offre publique (résolution n°10)	Selon décision du Conseil d'Administration	22/11/2014 (18 mois)
RACHATS D' ACTIONS ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL		
Faire racheter par la société ses propres actions (résolution n°5)	10 % du capital Coût total plafonné à 6 115 920 € (hors frais)	22/11/2014 (18 mois)
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (résolution n°12)	10 % du capital par période de 24 mois	22/11/2014 (18 mois)

Rapport de gestion (suite)

22.3 - Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2012

SOFIBUS PATRIMOINE a procédé au rachat de 4 065 titres au cours de l'exercice 2012, le nombre total d'actions auto-détenues au 31/12/2012 est de 4 065.

Lors d'un Conseil d'Administration devant se réunir le 22 Mai 2013, 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 79 337,20 € pour le porter de 15 000 000 € à 14 920 662,80 €.

23. AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES

Consécutivement à l'annulation par le Conseil d'administration des 4 065 titres auto-détenus par la société, le capital social se trouverait réduit à 14 920 662,80 €. Par conséquent, il vous est proposé d'augmenter le capital social par prélèvement sur le poste « réserves » d'une somme de 79 337,20 € pour le porter à 15 000 000 €. Cette augmentation s'effectuerait par élévation de la valeur nominale de chacune des actions passant de 19,5171 € à 19,6209 €. 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 QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX (764 490) actions.

24. 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 10 mai 2012 au Conseil d'Administration en application de l'article L. 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 10 mai 2012.

25. 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 10 mai 2012 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. 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 10 mai 2012.

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

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 10 mai 2012, 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 10 mai 2012 et dispose de tout pouvoir en vue de mettre en œuvre ladite autorisation avec faculté de délégation au Directeur Général, Directeur Général Délégué ou toute autre personne désignée par le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué à l'effet de :

- Passer tout ordre en bourse ou hors marché ;
- Affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- Conclure tout accord en vue notamment de la tenue des registres d'achat et de vente d'actions ;
- Effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'autorité des marchés financiers et de tout autre organisme ;
- Remplir toute autre formalité et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

Le Conseil d'Administration est également autorisé à réduire le capital social par voie d'annulation des actions de la société qu'elle serait amenée à détenir dans le cadre du programme de rachat d'actions, dans la limite de 10 % du capital de la société par période de 24 mois et à modifier les statuts.

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

Comptes de l'exercice 2012

LE BILAN COMPARE

(en Milliers d'Euros)

ACTIF	Notes	31/12/2012			31/12/2011	31/12/2010
		Brut	Amort.	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles		442	266	176	179	84
Total immobilisations incorporelles	4.1	442	266	176	179	84
Immobilisations corporelles						
Terrains		11 835	0	11 835	11 408	11 409
Constructions		81 804	59 423	22 381	24 343	27 193
Installations techniques, matériels et outillages		648	93	555	600	644
Autres immobilisations corporelles		195	145	50	69	50
Immobilisations corporelles en cours		65	0	65	58	398
Total immobilisations corporelles	4.1	94 547	59 661	34 886	36 478	39 694
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés		304	0	304	86	1
Autres immobilisations financières		25	0	25	26	57
Total immobilisations financières	4.1	329	0	329	112	58
ACTIF IMMOBILISE (I)		95 314	59 927	35 387	36 769	39 836
Actif circulant						
Créances clients et comptes rattachés	4.2	1 355	429	926	915	686
Autres créances	4.3	438	0	438	432	1 730
Disponibilités	4.6	3 848	0	3 848	2 654	2 900
Charges constatées d'avance	4.4	30	0	30	34	64
ACTIF CIRCULANT (II)		5 671	429	5 242	4 035	5 380
TOTAL ACTIF (I+II)		100 985	60 356	40 629	40 804	45 216

PASSIF	Notes	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Capitaux propres				
Capital		15 000	15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 241	8 305	8 305
Réserves :		1 556	1 578	1 578
- <i>Légale</i>		1 500	1 500	1 500
- <i>Ordinaire</i>		56	78	78
Report à nouveau		5 078	4 404	5 445
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		4 002	3 350	1 265
Provisions réglementées		109	54	0
CAPITAUX PROPRES (I)		33 986	32 691	31 593
Provisions				
Provisions pour risques et charges	4.5	98	472	472
PROVISIONS (II)		98	472	472
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.6	1 161	2 314	3 459
Dépôts de garantie reçus	4.6	3 072	3 000	2 905
Avances et acomptes reçus	4.7	576	128	730
Fournisseurs et comptes rattachés	4.7	1 052	1 274	1 114
Dettes fiscales et sociales	4.7	456	676	1 734
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.7	18	18	3 017
Autres dettes	4.7	178	201	162
Produits constatés d'avance	4.7	32	30	30
DETTES (III)		6 545	7 641	13 151
TOTAL PASSIF (I+II+III)		40 629	40 804	45 216

LE COMPTE DE RESULTAT COMPARE

(en Milliers d'Euros)

	Notes	2012	2011	2010
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	5.1	15 014	14 446	13 050
- Loyers		12 351	11 986	10 743
- Charges locatives refacturées		2 653	2 444	2 212
- Facturations diverses		10	16	95
Autres prestations de service		229	220	215
	<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>	15 243	14 666	13 265
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		0	217	4
Autres produits		35	37	546
Total produits d'exploitation		15 278	14 920	13 815
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes		3 835	3 856	4 908
Impôts, taxes et versements assimilés		1 701	1 569	1 342
Charges de personnel		831	838	767
- Salaires et traitements		610	614	565
- Charges sociales		226	224	202
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		3 052	3 055	2 435
- Sur immobilisations : amortissements	4.1	2 980	3 040	2 346
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		72	15	89
Autres charges		136	363	138
Total charges d'exploitation		9 555	9 681	9 590
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	5.2	5 723	5 239	4 225
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		3	32	13
Total produits financiers		3	32	13
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		42	89	50
Total charges financières		42	89	50
RESULTAT FINANCIER (II)	5.3	- 39	- 57	- 37
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		5 684	5 182	4 188
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	17	30
Sur opérations en capital		0	44	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		374	0	0
Total produits exceptionnels		374	61	30
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		47	19	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		54	54	0
Total charges exceptionnelles		101	73	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL (III)	5.4	273	- 12	30
Impôts sur les bénéfices (IV)		1 955	1 820	2 953
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		4 002	3 350	1 265
TOTAL PRODUITS		15 660	15 013	13 858
TOTAL CHARGES		11 658	11 663	12 593
Résultat par action		5,21 €	4,35 €	1,64 €

Comptes de l'exercice 2012 (suite)

REPARTITION DES PRODUITS ET DES CHARGES D'EXPLOITATION

(en Milliers d'Euros)

	Notes	2012			2011		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Produits locatifs	5.1	12 352	2 663	15 015	11 996	2 450	14 446
<i>Loyers</i>		12 351	0	12 351	11 986	0	11 986
<i>Charges locatives refacturées</i>		0	2 653	2 653	0	2 444	2 444
<i>Autres produits locatifs</i>		1	10	11	10	6	16
Autres prestations de services		229	0	229	220	0	220
Chiffre d'affaires		12 581	2 663	15 244	12 216	2 450	14 666
Charges sur immeubles	5.2.1	- 1 353	- 2 663	- 4 016	- 1 534	- 2 450	- 3 984
<i>Entretiens et frais de relocation</i>		- 730	- 10	- 740	- 897	- 32	- 929
<i>Charges locatives générales</i>		- 319	- 1 338	- 1 657	- 332	- 1 222	- 1 554
<i>Impôts et taxes</i>		- 304	- 1 315	- 1 619	- 305	- 1 196	- 1 501
Frais de fonctionnement	5.2.2	- 2 351	0	- 2 351	- 2 279	0	- 2 279
<i>Frais de personnel</i>		- 831		- 831	- 838		- 838
<i>Impôts et taxes</i>		- 82		- 82	- 68		- 68
<i>Autres charges générales d'exploitation</i>		- 1 438		- 1 438	- 1 373		- 1 373
Excédent brut d'exploitation	5.2	8 877	0	8 877	8 403	0	8 403
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		0		0	217		217
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	- 3 052		- 3 052	- 3 055		- 3 055
Autres produits		34		34	37		37
Autres charges		- 136		- 136	- 363		- 363
Résultat d'exploitation	5.2	5 723	0	5 723	5 239	0	5 239

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en Milliers d'Euros)

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	4 002	3 350	1 265
Dotations aux amortissements et provisions	3 107	3 109	2 435
Reprises des amortissements et provisions	- 374	- 213	0
Plus ou moins value de cession	46	- 6	0
Autres	0	0	0
Capacité d'autofinancement	6 781	6 240	3 700
Variation des créances d'exploitation	- 88	1 298	- 830
Variation des dettes d'exploitation	56	- 4 367	4 259
Charges et produits constatés d'avance	5	31	337
Variation du besoin en fonds de roulement	- 27	- 3 038	3 766
Flux net de trésorerie généré par l'activité	6 754	3 202	7 466
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	- 20	- 95	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 1 407	160	- 7 810
Acquisition d'immobilisations financières	- 304	- 85	- 1
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	23	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 1 731	3	- 7 811
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires	- 2 676	- 2 306	- 2 309
Variation des autres fonds propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	- 1 153	- 1 135	0
Contraction de prêts	0	0	1 369
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 829	- 3 441	- 940
VARIATION DE TRESORERIE	1 194	- 236	- 1 285
Trésorerie à l'ouverture	2 652	2 888	4 173
Trésorerie à la clôture	3 846	2 652	2 888

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
Situation à la clôture au 31/12/2009	785 000	14 905	9 139	1 964	1 500	464	2 622	0	5 132	33 762
Distributions effectuées au titre de 2009							- 2 309			- 2 309
Résultat 2009 non distribué							- 313		313	0
Réduction de capital par annulation des actions auto-détenues	- 15 294	- 290	- 835							- 1 125
Augmentation de capital		385		- 385		- 385				0
Résultat 31 décembre 2010							1 265			1 265
Situation à la clôture au 31/12/2010	769 706	15 000	8 304	1 579	1 500	79	1 265	0	5 445	31 593
Distributions effectuées au titre de 2010							- 1 265		- 1 041	- 2 306
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 auto-détenues	- 1 151	- 23	- 63							- 86
Augmentation de capital		23		- 23		- 23				0
Provisions réglementées								55		55
Résultat 31 décembre 2012							4 002			4 002
Situation à la clôture au 31/12/2012	768 555	15 000	8 241	1 556	1 500	56	4 002	109	5 078	33 986

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	19,52	769 706	0	1 151	768 555	960 971	952 042
Total	19,49	19,52	769 706	0	1 151	768 555	960 971	952 042

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

Les comptes sont présentés 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 01/01/2012 au 31/12/2012.

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 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, 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 5 516 K€ (sur 2 contrats).

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

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

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis.

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

Les provisions pour créances douteuses ou litigieuses sont déterminées en fonction du niveau du

risque sur la base de la créance hors taxes diminuée, le cas échéant, du dépôt de garantie.

3.3 Trésorerie

Les disponibilités comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

3.4 Impôts sur les bénéfices

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

3.5 Provisions pour risques et charges

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

3.6 Refinancement

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

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 31/12/11	Cessions / Reclassement	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 31/12/12	Amort. au 31/12/11	Reprises / Reclassement	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 31/12/12	Valeurs nettes 31/12/11	Valeurs nettes 31/12/12
1. Immobilisations incorporelles	422		20	0		442	243		23		266	179	176
2. Immobilisations corporelles	93 356		1 407	- 220		94 543	56 878	- 175	2 958		59 661	36 478	34 882
Terrains	11 362	0	422			11 784						11 362	11 784
Location simple	3 468	319				3 787						3 468	3 787
Crédit-Bail	1 062					1 062						1 062	1 062
Autre	6 832	- 319	422			6 935						6 832	6 935
Gros œuvre	45 173					45 173	30 121		1 945		32 065	15 052	13 108
Location simple	41 580					41 580	28 122		1 060		29 182	13 458	12 398
Crédit-Bail	3 593					3 593	1 999		884		2 883	1 594	710
Façades, Couvertures	12 165		657	- 36		12 786	7 737	- 13	420		8 144	4 428	4 642
Location simple	12 165		657	- 36		12 786	7 737	- 13	420		8 144	4 428	4 642
Installations générales et techniques	640					640	43		43		86	597	554
Location simple	640					640	43		43		86	597	554
Agencements	13 202		298	- 176		13 324	12 417	- 154	157		12 420	785	904
Location simple	13 202		298	- 176		13 324	12 417	- 154	157		12 420	785	904
Equipements du terrain	10 499	0	22			10 521	6 421	0	372		6 793	4 078	3 728
Location simple	8 004	104	22			8 130	5 955	14	195		6 164	2 049	1 966
Crédit-Bail	418					418	218		109		327	200	91
Autre	2 077	- 104				1 973	248	- 14	68		302	1 829	1 671
Immobilisations en cours	58		8			66						58	66
Autres immobilisations corporelles	257			- 8		249	139	- 8	22		153	118	96
TOTAL (1 + 2)	93 778	0	1 427	- 220		94 985	57 121	- 175	2 981		59 928	36 657	35 058
Détail par destination des immobilisations corporelles													
Crédit-Bail	5 073					5 073	2 217		993		3 210	2 856	1 863
Location simple	79 105	423	977	- 212		80 293	54 274	- 153	1 875		55 996	24 831	24 297
Autres immobilisations corporelles	9 178	- 423	430	- 8		9 177	387	- 22	90		455	8 791	8 722

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 10 Mai 2012, SO-FIBUS PATRIMOINE a procédé au rachat de 4 065 titres au cours moyen de 74,76 €, ces titres figurent au bilan en Immobilisations financières – ligne « Actions Propres » pour un montant 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€ en 2012 comme en 2011 et 57 K€ en 2010.

4.2 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

En milliers d'Euros	2012			2011	2010
	Brut	Provisions	Net		
Créances clients	569	0	569	601	332
Créances douteuses	786	429	357	314	354
Total	1 355	429	926	915	686

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/11	671	558	221	357
- Augmentation 2012	115	96	24	72
- Diminution (reprise) 2012	0	0	0	0
Créances douteuses au 31/12/12	786	654	244	429

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 786 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 429 K€.

4.3 AUTRES CREANCES

En milliers d'Euros	2012	2011	2010
Avances et acomptes versés	52	59	91
TVA déductible	288	275	1 541
Etat – impôts sur les sociétés	98	98	98
Total	438	432	1 730

La variation sur la TVA déductible entre 2010 et 2011 est liée à la levée d'option du lease back de l'immeuble de la rue Taitbout sur l'exercice 2010.

4.4 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance sont de 30 K€ sur l'exercice 2012, contre 34 K€ sur l'exercice 2011 et 64 K€ en 2010.

Notes annexes aux comptes (suite)

4.5 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		2012	2011	2010
		utilisées	Non utilisées			
Provisions pour charges	0	0	374	98	472	472
TOTAL	0	0	374	98	472	472

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

Compte tenu de l'extinction d'une partie du risque concerné, la provision pour risques a été reprise pour un montant de 374 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. La cour administrative d'appel de Paris a rejeté notre demande le 23 octobre 2012.

SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de se pourvoir en cassation.

4.6 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Emprunts et dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'Euros	2012	2011	2010
Emprunts bancaires	1 152	2 292	3 435
Emprunts à moyen terme	150	291	423
Lignes de crédit	1 000	2 000	3 000
Découverts bancaires	2	1	12
Intérêts courus sur emprunts	9	22	24
Total	1 161	2 314	3 459
Remboursements de l'exercice	1 140	1 132	125
Nouveaux emprunts de l'exercice	0	0	1 500
Montant total autorisé	12 150	15 291	15 423
Trésorerie nette disponible	3 847	2 645	2 882
Excédent (+) ou besoin (-) de trésorerie	+ 2 686	+ 331	- 553

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 3 072 K€ en 2012, 3 000 K€ en 2011 et 2 905 K€ en 2010.

4.7 DETTES D'EXPLOITATION

En milliers d'Euros	2012	2011	2010
Avances et acomptes reçus	576	128	730
Fournisseurs	1 052	1 274	1 114
Dettes fiscales et sociales	456	676	1 734
- Dettes fiscales	263	488	1 581
- Dettes sociales	193	188	153
Dettes sur immobilisations	18	18	3 017
Dettes diverses	178	201	162
Produits constatés d'avance	32	30	30
Total	2 312	2 398	6 787

La variation du poste « avances et acomptes reçus » provient d'encaissements de loyers avant la date d'échéance.

Échéances des créances et des dettes

En milliers d'Euros	Total	à - de 1 an	+ 1 an à 5 ans	Plus 5 ans
Créances				
Dépôts de garantie	25	0	25	0
Clients et comptes rattachés	1 355	569	0	786
Créances diverses	438	438	0	0
Disponibilités	3 848	3 848	0	0
Charges constatées d'avance	30	30	0	0
Dettes				
Emprunts et dettes bancaires	1 161	1 161	0	0
Avances et acomptes reçus	576	576	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	1 052	1 052	0	0
Dettes fiscales	263	263	0	0
Dettes sociales	193	193	0	0
Dettes sur immobilisations	18	0	18	0
Dépôts de garantie	3 072	48	2 780	244
Dettes diverses	178	178	0	0
Avances reçues	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	32	32	0	0

Notes annexes aux comptes (suite)

4.8 PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

En milliers d'Euros	2012	2011	2010
Produits à recevoir			
Autres actifs immobilisés	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0
Créances clients et comptes rattachés	237	47	30
Autres créances	39	33	55
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	0	7	6
Charges à payer			
Emprunts et dettes envers les étab. de crédit	10	22	24
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	491	349	154
Dettes fiscales et sociales	128	121	90
Dettes sur immobilisations	0	0	2 959
Autres dettes	174	196	162

4.9 INFORMATIONS SUR LES ENTREPRISES LIEES

En milliers d'Euros	2012	2011	2010
ACTIF			
Clients location simple	128	299	124
Charges constatées d'avance	0	0	37
Produits à recevoir	33	31	0
PASSIF			
Autres passifs	548	832	664
Charges à payer	5	6	7

5. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 LES PRODUITS LOCATIFS

En milliers d'Euros	2012	2011	Variation %	2010
Loyers				
Loyers de location simple	11 002	10 687	+ 2,9 %	10 445
Indemnités d'occupation	33	0	-	0
Loyers de Crédit-Bail	1 294	1 278	+ 1,3 %	276
Facturations diverses	22	21	+ 4,8 %	22
Total loyers	12 351	11 986	+ 3,0 %	10 743
Charges locatives refacturées	2 653	2 444	+ 8,6 %	2 212
Facturations diverses	11	16	NS	95
Total des produits locatifs	15 015	14 446	+ 3,9 %	13 050

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 89,5 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 79,9 % 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 4 016 K€ (+ 0,8 % 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 2 663 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

5.2.2 Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (2 351 K€), + 3,2 % par rapport à l'exercice 2011, 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.

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	2012		2011	
	Salaires fixes	Jetons de présence	Salaires fixes	Jetons de présence
Baron HOTTINGUER	212,0	23,1	212,0	17,6
M. Frédéric HOTTINGUER		33,6		30,8
M. Rodolphe HOTTINGUER		3,0		3,0
Mme Véronique RAYNAR		11,6		8,8
M. Paul HOTTINGUER		17,1		14,3
M. Philippe HOTTINGUER		6,1		6,0
Mme Laure de POURTALES		6,1		6,0
M. Christian de LONGEVIALLE		17,1		14,3
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		17,1		19,8
BANQUE BNP PARIBAS		5,0		6,0
Total	212,0	139,8	212,0	126,6

Notes annexes aux comptes (suite)

Rémunération du commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2012	2011	2012	2011
Audit				
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	71	69	100 %	100 %
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	0	0	-	-
Sous Total	71	69	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- Juridique, fiscal, social	0	0	-	-
- Autres	0	0	-	-
Sous-Total	0	0	-	-
Total	71	69	100 %	100 %

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	2012	2011	2010
CHARGES			
Autres achats et charges externes	1 519	1 565	1 608
PRODUITS			
Produits de location simple	139	132	128
Autres produits	263	251	245

5.3 RESULTAT FINANCIER

En milliers d'Euros	2012	2011	2010
Intérêts créditeurs divers	0	0	0
Intérêts créditeurs bancaires	3	32	13
Intérêts débiteurs bancaires	- 42	- 89	- 50
Résultat financier	- 39	- 57	- 37

5.4 RESULTAT EXCEPTIONNEL

En milliers d'Euros	2012	2011	2010
Reprises sur créances amorties	0	17	30
Prix de vente des immobilisations cédées	0	44	0
Reprises de provisions sur litiges	374	0	0
VNC des éléments d'actif cédés	- 46	- 19	0
Dotations aux amortissements dérogatoires	- 55	- 54	0
Résultat exceptionnel	273	- 12	30

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 2012 est de 12 150 K€ contre 15 290 K€ à fin 2011.

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

Hors bilan comparé

En milliers d'Euros	2012	2011	2010
ENGAGEMENTS DONNÉS			
Engagements de financement	0	0	0
Engagements de garantie	0	0	0
Engagements sur titres	0	0	0
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	11 000	13 000	9 000
Engagements de garantie	0	0	0
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

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

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 2012, 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 2012 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

DEUXIEME RESOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT ET FIXATION DU DIVIDENDE

Le résultat de l'exercice s'élève à	4 002 192,68 €
Après reprise du report à nouveau, soit	5 078 063,78 €
Le total disponible s'élève à	9 080 256,46 €

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

Aux actionnaires à titre de dividendes,

Une somme globale de	2 920 509,00 €
Au report à nouveau	6 159 747,46 €

Sur le plan fiscal, 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 (2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts). Le dividende brut par action s'élève à 3,80 €.

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
2009	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,20 €)
2010	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,20 €)
2011	3,50 € (assorti d'un abattement de 1,40 €)

Les sommes correspondant aux dividendes non versés en raison des actions détenues par la société ou venant d'être annulées par le Conseil d'Administration préalable à l'Assemblée Générale seront affectées au compte « report à nouveau ».

Le dividende de l'exercice 2012 sera mis en paiement à partir du 27 mai 2013 aux guichets du Crédit Suisse – 25 avenue Kléber - 75016 PARIS, sur présentation de virements de coupons émis par EURONEXT FRANCE.

TROISIEME RESOLUTION

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

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 ou engagement de ce type qui se soit poursuivi au cours de l'exercice écoulé et qu'aucune convention ou engagement nouveau n'a été conclu au cours dudit exercice.

QUATRIEME RESOLUTION

FIXATION DE JETONS DE PRESENCE

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport établi par le Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 132 825,00 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2012.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 12 mars 2013, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 132 825,00 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

- Pour les administrateurs 65 037,50 €
(attribués en fonction de leur présence aux conseils, montant double pour le président)
- Pour le censeur 6 050,00 €
- Pour le directeur général délégué 22 000,00 €
- Pour les membres du Comité stratégique et d'initiatives 19 250,00 €

(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

AUTORISATION A CONFERER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE FAIRE RACHETER PAR LA SOCIETE SES PROPRES ACTIONS (ARTICLE L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE)

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,

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 ses actions lors de l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par conversion, exercice, remboursement ou échange à l'attribution d'actions de la société, dans le cadre de la réglementation boursière ;
- 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 ;

Décide que les actions pourront être achetées par tout moyen, dans les conditions et limites, notamment de volume et de prix prévus par la réglementation applicable à la date des opérations considérées, et notamment en tout ou partie par des interventions sur le marché ou par achat de blocs de titres et le cas échéant par cession de gré à gré, par offre publique d'achat ou d'échange ou par l'utilisation de mécanismes optionnels ou instruments dérivés aux époques que le conseil d'administration appréciera y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Les actions acquises au titre de cette autorisation pourront être conservées, cédées ou transférées par tout moyen y compris par voie de cession de blocs de titres et à tout moment même en période d'offre publique.

La part du programme de rachat pouvant être effectuée par négociation de blocs n'est pas limitée.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

Le nombre 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.

Décide que le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions sera de 6 115 920,00 € (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.

Résolutions (suite)

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Décide que le Conseil d'Administration devra informer la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des action-

naires des opérations réalisées en application de la présente autorisation.

Décide que cette nouvelle autorisation annule celle donnée par l'Assemblée Générale du 10 mai 2012 en sa dixième résolution pour la période non écoulée.

SIXIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE MME VERONIQUE RAYNAR

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Véronique RAYNAR, arrive à expiration, décide de le renouveler dans ses fonctions d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Madame Véronique RAYNAR, ici renouvelée, a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

SEPTIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE M. CHRISTIAN DE LONGEVIALLE

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Christian de LONGEVIALLE, arrive à expiration, décide de le renouveler dans ses fonctions d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Monsieur Christian de LONGEVIALLE, ici renouvelé, a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

HUITIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE LA BANQUE BNP PARIBAS

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de la société BANQUE BNP PARIBAS représentée par M. Philippe THEL, arrive à expiration, décide de le renouveler dans ses fonctions d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Monsieur Philippe THEL, ès-qualité, ici renouvelé, a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

NEUVIEME RESOLUTION

CHANGEMENT DE REPRESENTANT PERMANENT DE LA SOCIETE MMA VIE, ADMINISTRATEUR

L'assemblée Générale prend acte du changement de représentant permanent de la société MMA VIE, Administrateur, en la personne de Monsieur Claude PLETINCKX.

Résolutions (suite)

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DIXIEME RESOLUTION

AUGMENTATION DE CAPITAL PAR INCORPORATION DU POSTE DE RESERVES

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 79 337,20 € pour le porter de 14 920 662,80 € à la somme de 15 000 000,00 € par incorporation d'une partie du compte du poste « Réserve Ordinaire » et par élévation de la valeur nominale des actions à raison de 0,1038 € l'action pour la porter de 19,5171 € à 19,6209 €.

ONZIEME RESOLUTION

MODIFICATION DES STATUTS : CAPITAL SOCIAL

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 QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX (764 490) actions.

DOUZIEME RESOLUTION

AUTORISATION A CONFERER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'ANNULER DES ACTIONS AUTODETENUES (ARTICLE L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE)

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 10 mai 2012 en sa huitième résolution pour la période non écoulée.

TREIZIEME RESOLUTION

DELEGATION DE COMPETENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'EMETRE DES BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ATTRIBUES GRATUITEMENT AUX ACTIONNAIRES (ARTICLE L. 233-32 II et L. 233-33 DU CODE DE COMMERCE)

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 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 10 mai 2012 en sa neuvième résolution pour la période non écoulée.

QUATORZIEME RESOLUTION

AUGMENTATION DE CAPITAL A RESERVER AUX SALARIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-129-6 ALINEA 2 DU CODE DE COMMERCE

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport du commissaire aux comptes, décide en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 aliéna 2 du Code de Commerce, de réserver aux salariés de la Société, une augmentation du capital social en numéraire aux conditions prévues à l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

En cas d'adoption de la présente résolution, l'Assemblée Générale décide :

- que le président directeur général disposera d'un délai maximum de 6 mois pour mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues à l'article L. 3332-1 et suivants du Code du travail,

- de déléguer au Conseil d'Administration la compétence de procéder, dans un délai maximum de 6 mois à compter de ce jour, à une augmentation de capital d'un montant maximum de 1 % qui sera réservée aux salariés adhérant audit plan d'épargne d'entreprise et réalisée conformément aux dispositions de l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail. En conséquence, cette autorisation entraîne la renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.

QUINZIEME RESOLUTION

POUVOIRS A DONNER POUR EFFECTUER LES FORMALITES

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

Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel

Je soussigné, Henri HOTTINGUER, Président Directeur Général de la société SOFIBUS PATRIMOINE, atteste qu'à ma connaissance les comptes figurant dans le rapport financier 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 de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes auxquels la Société est confrontée.

Pour valoir ce que de droit

Paris, le 11 Mars 2013

Henri Hottinguer
Président, Directeur Général

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, 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.

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 SPECIFIQUES

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. 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 4 avril 2013
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

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

Exercice clos le 31 décembre 2012

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.

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 4 avril 2013
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

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

**Assemblée Générale Ordinaire et
Extraordinaire du 23 mai 2013 – Douzième
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 4 avril 2013
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

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

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 22 mai 2013 – Treizième 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 et suivants 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 dili-

gences 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 4 avril 2013
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DU CAPITAL RESERVEE AUX ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 22 mai 2013 – Quatorzième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une augmentation du capital par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés adhérant audit plan d'épargne d'entreprise à mettre en place, pour un montant maximum de 1 % du capital, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation du capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de Commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du Travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 6 mois la compétence pour décider une augmentation du capital et supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, 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 et les modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation du capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives de l'augmentation du capital n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de Commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration.

Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2013
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

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