

Information financière semestrielle

30 juin 2013

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



Sommaire

Rapport semestriel sur les comptes au 30/06/2013	3
1. L'activité locative	3
2. L'analyse des comptes semestriels	4
3. Les perspectives	5
4. Les risques et incertitudes.....	5
Les comptes semestriels résumés.....	6
Les notes annexes	9
Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2013.....	19
Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel	20



RAPPORT SEMESTRIEL SUR LES COMPTES AU 30 JUIN 2013

Le résultat avant impôt du premier semestre 2013 s'établit à 3 264 K€ à comparer à 2 734 K€ réalisés un an plus tôt. Le résultat après impôt est de 2 124 K€ contre 1 775 K€ au 30 juin 2012.

1. L'activité locative

SYNTHESE DES LOYERS AU 30 JUIN 2013

	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Location simple PAPC	5 104	4 975	+ 2,8 %
Immeuble TAITBOUT et divers	638	599	+ 6,8 %
Location simple Bonneuil Sud	102	0	NS
Crédit Bail	645	662	- 2,6 %
Total	6 489	6 236	+ 4,2 %

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

a) L'immeuble de la rue Taitbout

L'immeuble est loué dans sa totalité et a généré un loyer semestriel de 621 K€ contre 581 K€ au 1^{er} semestre 2012. Un congé a valablement été délivré au cours de ce semestre, un plateau de 410 m² va se libérer le 1^{er} décembre prochain. 205 m² ont d'ores et déjà trouvé preneur.

b) La location simple sur le Parc des Petits Carreaux

	1 ^{er} semestre 12	2 ^{ème} semestre 12	1 ^{er} semestre 13
1. Locaux disponibles en début de période	22 078 m ²	21 990 m ²	17 428 m ²
2. Locaux qui se sont libérés	4 799 m ²	3 390 m ²	6 585 m ²
3. Rachat locaux			
4. Stock à commercialiser (1+2+3)	26 877 m ²	25 380 m ²	24 013 m ²
5. Location pour la période	4 887 m ²	7 952 m ²	3 034 m ²
6. Stock disponible en fin de période (4-5)	21 990 m ²	17 428 m ²	20 979 m ²
Taux d'occupation physique fin de période	82,7 %	86,3 %	83,5 %

Les manques de vision et de confiance restent caractéristiques de la période écoulée. Les moteurs de la croissance sont restés grippés, les difficultés perdurent avec notamment un ralentissement de la production industrielle se manifestant chez les utilisateurs extrêmement prudents par des reports, des modifications voire des annulations pures et simples de leurs projets.

Ainsi, les volumes commercialisés en Ile de France diminuent fortement par rapport au 1^{er} semestre 2012 (- 31 %). Le même phénomène a été constaté sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux et le taux d'occupation physique ressort donc à 83,5%.

c) Le crédit-bail

Les redevances perçues s'élèvent à 645 K€ en diminution de 2,6 % en raison de loyer à taux variables.

d) ZAC Bonneuil Sud

Le bail à construction portant sur un bâtiment à usage de "drive" a généré un loyer semestriel de 102 K€.

2. Le Refinancement

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

L'encours moyen de refinancement sur le 1^{er} semestre s'établit à 1 050 K€ à comparer à un encours moyen sur l'année 2012 de 1 715 K€.

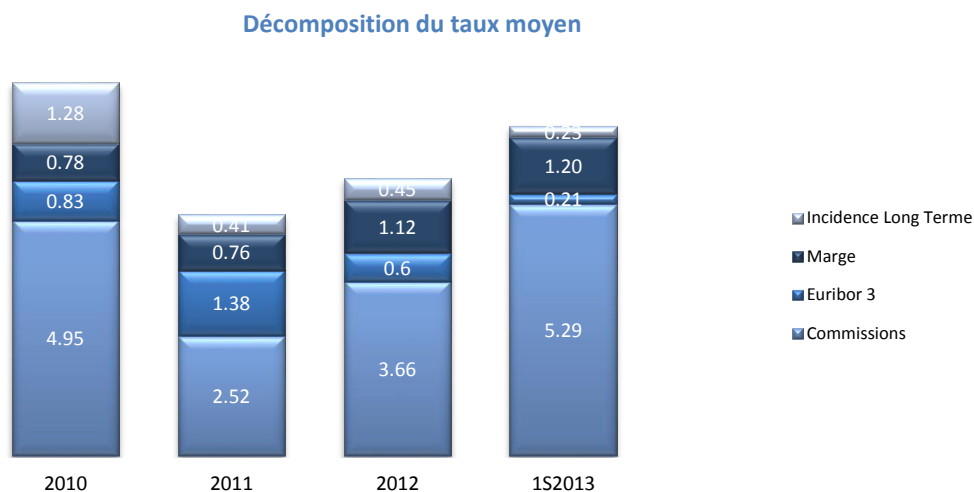
Par corrélation, les frais financiers sont en diminution, évoluant de 24 K€ au 30 juin 2012 à 10 K€ au 30 juin 2013.

Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est de 6,93 % contre 5,83 % sur l'année 2012; hors commissions, le taux moyen s'établit à 1,64 % à comparer à 2,17 % sur l'année 2012.

Au 30 juin 2013, l'encours de refinancement s'établit à 1 000 K€, à cette date, l'endettement représente 0,69 % de la valeur des actifs immobilisés (ratio LTV – loan to value). L'excédent brut d'exploitation couvre 492 fois le montant des frais financiers.

A cette date, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 10 500 K€, la trésorerie disponible s'élevant quant à elle à 5 984 K€.

Taux Moyen de Refinancement - décomposition



Calculée à partir de la moyenne pondérée par les utilisations

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

A. Le compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/2013		30/06/2012	
		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	8 016	1 527	7 644	1 405
Loyers	6 489		6 236	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	5 833		5 562	
Loyers de crédit-bail	645		662	
Facturations diverses	11		12	
Charges locatives refacturées	1 527	1 527	1 402	1 402
Autres produits locatifs	0	0	6	3
Autres Prestations de services	158		138	
Chiffre d'affaires	8 174		7 782	
Charges sur Immeubles	- 1 969	- 1 527	- 2 115	- 1 405
Entretien et frais de relocation	- 148	- 19	- 372	- 2
Charges locatives générales	- 820	- 671	- 802	- 641
Impôts et taxes	- 1 001	- 837	- 941	- 762
Frais de fonctionnement	- 1 283		- 1 290	
Frais de personnel	- 468		- 433	
Impôts et taxes	- 61		- 37	
Autres charges générales d'exploitation	- 754		- 820	
Excédent Brut d'Exploitation	4 922		4 377	
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	0		0	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 563		- 1 520	
Autres produits	0		1	
Autres charges	- 75		- 75	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	3 284		2 783	
Produits financiers	0		2	
Charges financières	- 10		- 24	
RESULTAT FINANCIER	- 10		- 22	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	3 274		2 761	
Produits exceptionnels	17		0	
Charges exceptionnelles	- 27		- 27	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 10		- 27	
Impôts sur les bénéfices	- 1 140		- 959	
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 124		1 775	

B. Le Résultat d'Exploitation

Les produits locatifs sont en augmentation de 372 K€, les loyers de location simple progressent de 271 K€ et les redevances de crédit bail diminuent de 17 K€, en raison de redevances basées sur des taux variables. Les charges refacturées aux entreprises locataires (1 527 K€) sont en augmentation (+ 125 K€ comparativement au 30 juin 2012).

Les Charges sur immeubles sont de 1 969 K€ (- 146 K€ par rapport au 30 juin 2012) dont 1 527 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société (442 K€) diminuent de 268 K€ essentiellement en raison des charges d'entretien et de relocation.

Les Frais de fonctionnement sont de 1 283 K€ stable par rapport à ceux observés un an plus tôt.



L'excédent brut d'exploitation s'établit à 4 922 K€ en augmentation de 545 K€ en corrélation directe avec l'augmentation des produits locatifs et la baisse des charges d'immeubles.

Il n'y a pas eu **de reprises sur amortissements et provisions** sur le semestre (correspondant à des reprises de provisions sur créances douteuses).

Les dotations aux amortissements et provisions s'établissent à 1 563 K€ contre 1 520 K€ un an plus tôt.

Les autres produits et autres charges : il n'y a pas eu d'autres produits d'enregistrer sur le semestre, les autres charges correspondent aux jetons de présence provisionnés (66 K€) et aux créances irrécouvrables (8 K€).

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 3 284 K€ contre 2 783 K€ au 30 juin 2012, en progression de 14,3 %.

C. Le Résultat Financier

Les frais financiers s'établissent à 10 K€ contre 24 K€ un an plus tôt.

Au total, le résultat financier s'établit à – 10 K€ contre – 22 K€ au 30 juin 2012.

D. Résultat courant avant impôts

Le résultat courant avant impôts s'élève à 3 274 K€ contre 2 761 K€ à fin juin 2012 (+ 18,6 %).

E. Le Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'établit à -10 K€ contre -27 K€ au 30 juin 2012. Il correspond à une dotation aux amortissements dérogatoires (27 K€) et la cession d'un véhicule (17 K€).

F. Impôts sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 140 K€ contre 959 K€ sur le premier semestre 2012.

G. Le Résultat net de l'exercice

Le résultat net au 30 juin 2013 s'établit à 2 124 K€ contre 1 775 K€ un an plus tôt (+ 19,7 %).



4. Les Perspectives

Le second semestre devrait se poursuivre sur la même tendance, même si quelques indicateurs macro-économiques semblent montrer quelques signes positifs à court terme, le niveau de demande devrait rester faible même s'il n'est pas à exclure un certain effet de rattrapage par rapport au 1^{er} semestre.

5. Risques et incertitudes sur le second semestre

Les risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le rapport annuel 2012 (pages 22 et 23).

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

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

LES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES (EN MILLIERS D'EUROS)

Le bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2013			31/12/2012
		Brut	Amort.	Net	Net
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Autres immobilisations incorporelles		442	277	165	176
Total immobilisations incorporelles	4.1.1	442	277	165	176
Immobilisations corporelles					
Terrains		11 830	0	11 830	11 835
Constructions		81 890	60 883	21 007	22 381
Installations techniques, matériels et outillages		648	115	533	555
Autres immobilisations corporelles		195	84	111	50
Immobilisations corporelles en cours		58	0	58	65
Total immobilisations corporelles	4.1.1	94 621	61 082	33 539	34 886
Immobilisations financières					
Autres titres immobilisés					304
Autres immobilisations financières		25	0	25	25
Total immobilisations financières	4.1.1	25	0	25	329
ACTIF IMMOBILISE (I)		95 088	61 359	33 729	35 387
Actif circulant					
Créances clients et comptes rattachés	4.1.2	1 788	484	1 304	926
Autres créances		519	0	519	438
Disponibilités		5 984	0	5 984	3 848
Charges constatés d'avance		45	0	45	30
ACTIF CIRCULANT (II)		8 336	484	7 852	5 242
TOTAL ACTIF (I+II)		103 424	61 843	41 581	40 629

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2013	31/12/2012
Capitaux propres			
Capital		15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 016	8 241
Réserves :		1 477	1 556
- Légale		1 477	1 500
- Ordinaire		0	56
Report à nouveau		6 175	5 078
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		2 124	4 002
Provisions réglementées		136	109
CAPITAUX PROPRES (I)		32 928	33 986
Provisions			
Provisions pour risques et charges	4.1.3	98	98
PROVISIONS (II)		98	98
Dettes			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.1.3	1 001	1 161
Dépôts de garantie reçus		3 262	3 072
Avances et acomptes reçus		839	576
Fournisseurs et comptes rattachés		936	1 052
Dettes fiscales et sociales		1 770	456
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		18	18
Autres dettes		662	178
Produits constatés d'avance		67	32
DETTES (III)		8 555	6 545
TOTAL PASSIF (I+II+III)		41 581	40 629

Le compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2013	30/06/2012	31/12/2012
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	4.2.1	8 016	7 644	15 014
- Loyers		6 489	6 236	12 351
- Charges locatives refacturées		1 527	1 402	2 653
- Facturations diverses		0	6	10
Autres prestations de service		158	138	229
		<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		
		8 174	7 782	15 243
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		0	0	0
Autres produits		0	1	35
Total produits d'exploitation		8 174	7 783	15 278
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes		1 722	1 994	3 835
Impôts, taxes et versements assimilés		1 062	978	1 701
Charges de personnel		468	433	831
- Salaires et traitements		327	317	605
- Charges sociales		121	116	226
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 563	1 520	3 052
- Sur immobilisations : amortissements	4.1.1	1 508	1 507	2 980
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		55	13	72
Autres charges		75	75	136
Total charges d'exploitation		4 890	5 000	9 555
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	4.2.1	3 284	2 783	5 723
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		0	2	3
Total produits financiers		0	2	3
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		10	24	- 42
Total charges financières		10	24	- 42
RESULTAT FINANCIER (II)		- 10	- 22	- 39
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		3 274	2 761	5 684
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		17	0	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	374
Total produits exceptionnels		17	0	374
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	47
Sur opérations en capital		27	27	54
Total charges exceptionnelles		- 27	27	101
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)		- 10	- 27	273
Impôts sur les bénéfices (IV)		1 140	959	1 955
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		2 124	1 775	4 002
TOTAL PRODUITS		8 139	7 785	15 660
TOTAL CHARGES		6 015	6 010	11 658
Résultat par action		2,67 €	2,31 €	5,21 €

Le tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2013	31/12/2012
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	2 124	4 002
Dotations aux amortissements et provisions	1 590	3 107
Reprises des amortissements et provisions	0	- 374
Plus ou moins value de cession	0	46
Autres	0	0
Capacité d'autofinancement	3 714	6 781
Variation des créances d'exploitation	- 514	- 88
Variation des dettes d'exploitation	2 135	56
Charges et produits constatés d'avance	20	5
Variation du besoin en fonds de roulement	1 641	- 27
Flux net de trésorerie généré par l'activité	5 355	6 754
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	- 20
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 154	- 1 407
Acquisition d'immobilisations financières	0	- 304
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 154	- 1 731
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires	- 2 905	- 2 676
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	- 159	- 1 153
Contraction de prêts	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 064	- 3 829
VARIATION DE TRESORERIE	2 137	1 194
Trésorerie à l'ouverture	3 846	2 652
Trésorerie à la clôture	5 983	3 846



Analyse des capitaux propres

Le capital social, d'un montant de 15 000 000 €, est constitué de 764 490 actions.

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire				
Situation à la clôture au 31/12/2011	769 706	15 000	8 304	1 579	1 500	79	3 350	54	4 404	32 691
Distributions effectuées au titre de 2011							- 2 676			- 2 676
Résultat 2011 non distribué							- 674		674	0
Réduction de capital par annulation des actions autodétenues	- 1 151	- 23	- 63							- 86
Augmentation du capital		23		- 23		- 23				0
Provisions réglementées								55		55
Résultat 31/12/2012							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
Distributions effectuées au titre de 2012							- 2 905			- 2 905
Résultat 2012 non distribué							- 1 097		1 097	0
Réduction de capital par annulation des actions autodétenues	- 4 065	- 79	- 225							- 304
Augmentation du capital		79		- 79	- 23	- 56				0
Provisions réglementées								27		27
Résultat 30/06/2013							2 124			2 124
Situation au 30/06/2013	764 490	15 000	8 016	1 477	1 477	0	2 124	136	6 175	32 928

Les notes annexes aux comptes semestriels résumés

NOTE 1 : Faits caractéristiques sur le semestre

SOFIBUS PATRIMOINE a signé, sous conditions suspensives, en fin de semestre, une promesse synallagmatique de VEFA avec un client locataire du Parc des Petits Carreaux portant sur un terrain de 11 383 m² et la construction d'un bâtiment d'activités de 5 845 m². Le prix fixé est de 7 895 000 € H.T.

Le permis de construire a été déposé le 1^{er} juillet 2013, la livraison du bâtiment est prévue (hors intempéries et force majeure) pour le 4^{ème} trimestre 2014.

La libération des locaux occupés par cette société interviendra au même moment.

NOTE 2 : Présentation des comptes semestriels

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

NOTE 3 : Principales méthodes comptables

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

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

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

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

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

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

1.1 Immobilisations

a) Immobilisations incorporelles

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

b) Immobilisations corporelles

Evaluation des actifs à leur date d'entrée

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

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



Comptabilisation des composants et amortissements

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

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

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

La durée d'amortissement est de :

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

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

Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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

Dépréciation des immobilisations

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

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

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées :

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

1.2 Chiffre d'affaires et créances d'exploitation

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

La Société est, d'autre part, crédit-bailleur pour un encours résiduel de 4 722 K€ (sur 2 contrats).

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

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

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis.

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



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

1.3 Trésorerie

Les disponibilités comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

1.4 Impôts sur les bénéfices

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

1.5 Provisions pour risques et charges

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

1.6 Refinancement

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

1.7 Engagements en matière de retraite

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

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

NOTE 4 - Informations sur les états financiers

4.1 Informations sur le bilan

4.1.1 Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'Euros	Au 31/12/12	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 30/06/13	Amort. au 31/12/12	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 30/06/13	Valeurs nettes 31/12/12	Valeurs nettes 30/06/13
1. Immobilisations incorporelles	442	0	0	0	0	442	266		11		277	176	165
Logiciel	358					358	266		11		277	92	81
Logiciel en cours	0					0	0				0	0	0
Mali de fusion	84					84	0				0	84	84
2. Immobilisations corporelles	94 543	0	153	- 75	0	94 621	59 661	- 75	1	18	61 083	34 882	33 538
Terrains	11 784	0	0	0	0	11 784						11 784	11 784
Location simple	3 787					3 787						3 787	3 787
Crédit Bail	1 062					1 062						1 062	1 062
Autre	6 935					6 935						6 935	6 935
Gros oeuvre	45 173	0	0	0	0	45 173	32 065		964		33 029	13 108	12 144
Location simple	41 580					41 580	29 182		514		29 696	12 938	11 884
Crédit bail	3 593					3 593	2 883		450		3 333	710	260
Façades, Couvertures	12 786	0	0	0	0	12 786	8 144		220		8 364	4 642	4 422
Location simple	12 786					12 786	8 144		220		8 364	4 642	4 422
Installations générales et techniques	640	0	0	0	0	640	86		21		107	554	533
Location simple	640					640	86		21		107	554	533
Agencements	13 324	0	85	0	0	13 409	12 420		76		12 497	904	912
Location simple	13 324		85			13 409	12 420		76		12 497	904	912
Equipements du terrain	10 521	0	0	0	0	10 521	6 793		182	18	6 993	3 728	3 528
Location simple	8 130					8 130	6 164		93		6 257	1 966	1 873
Crédit Bail	418					418	327		56	18	401	91	17
Autre	1 973					1 973	302		33		335	1 671	1 638
Immobilisations en cours	66	0	0	0	- 8	58					0	66	58
Autres immobilisations corporelles	249	0	68	- 75	8	250	153	- 75	15		93	96	157
TOTAL (1 + 2)	94 985	0	153	- 75	0	95 063	59 928	- 75	1 490	18	61 360	35 058	33 703
Crédit bail	5 073					5 073	3 210		505	18	3 734	1 863	1 339
Location simple	80 292		85			80 377	55 996		925		56 921	24 296	23 456
Autres immobilisations corporelles	9 178		68	- 75		9 171	455	- 75	48		428	8 723	8 743

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

Expertises immobilières

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



Immobilisations financières

Actions propres

L'ensemble des 4 065 titres détenus au 31 décembre 2012 ont été annulé par le Conseil d'Administration du 22 Mai 2013.

Au 30 juin 2013, la société ne détient plus aucune de ses actions.

Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élèvent à 25 K€ au 30 juin 2013 comme à fin décembre 2012.

4.1.2 Actif circulant

Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	30/06/13			31/12/12
	Brut	Provisions	Net	
Créances clients	929		929	569
Créances douteuses	859	484	375	357
Total	1 788	484	1 304	926

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/12	786	654	244	429
- Augmentation 2013	73	61	8	55
- Diminution (reprise) 2013	0	0	0	0
Créances douteuses au 30/06/13	859	715	252	484

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 859 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 484 K€.

4.1.3 Passif

Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		30/06/13	31/12/12
		utilisées	Non utilisées		
Provisions pour charges	0	0	0	98	98
TOTAL	0	0	0	98	98

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 conteste l'ensemble des points.

Compte tenu de l'extinction d'une partie du risque concerné, la provision pour risque a été portée à 98 K€ lors de l'exercice 2012.

Le tribunal administratif de Paris a rejeté, le 28 février 2011, la demande de SOFIBUS PATRIMOINE concernant la réduction des suppléments d'impôts liée au contrôle fiscal relatif aux exercices clos antérieurement au 31/12/2005. Le 26 avril 2011, SOFIBUS PATRIMOINE a fait appel du jugement du Tribunal Administratif de Paris, la cour administrative d'appel de Paris a rejeté notre demande le 23 octobre 2012.

SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de se pourvoir en cassation.



Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

4.1.4 Autres informations

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/13	31/12/12
ACTIF		
Clients location simple	162	128
Produits à recevoir	56	33
Charges constatées d'avance	0	0
PASSIF		
Autres PASSIFS	611	548
Charges à payer	8	5
Produits constatés d'avance	0	0

4.2 Informations sur le compte de résultat

4.2.1 Informations sur le résultat

Les produits locatifs

En milliers d'Euros	30/06/13	30/06/12	Variation %	31/12/12
Loyers				
<i>Loyers de location simple</i>	5 833	5 562	+ 4,9 %	11 002
<i>Indemnités d'occupation</i>	0	0	-	33
<i>Loyers de crédit bail</i>	645	661	- 2,4 %	1 294
<i>Facturations diverses</i>	11	12	- 8,3 %	22
Total loyers	6 489	6 236	+ 4,1 %	12 351
Charges locatives refacturées	1 527	1 402	+ 8,9 %	2 653
Facturations diverses	0	6	-	11
Total des produits locatifs	8 016	7 644	+ 4,9 %	15 015

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 89,9 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 87,5 % des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

Le résultat d'exploitation

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

Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 1 969 K€ (- 6,9 % par rapport au 30 juin 2012) comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 1 527 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (1 283 K€) sont constitués des frais de personnel, des impôts et taxes à la charge de la société, et des autres charges liées à l'exploitation de la société, ils sont stables par rapport à la même période de 2012.



4.2.2 Autres informations

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/13	31/12/12
CHARGES		
Autres achats et charges externes	529	1 519
PRODUITS		
Produits de location simple	65	139
Autres produits	158	263

4.3 Informations sur le hors bilan

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée soit 9 500 K€.

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

En K€	30/06/13	31/12/2012
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements de financement	0	0
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titres	0	0
ENGAGEMENTS RECUS		
Engagements de financement	9 500	11 000
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titres	0	0

SOFIBUS PATRIMOINE a signé, sous conditions suspensives, en fin de semestre, une promesse synallagmatique de VEFA dont les conditions sont décrites dans la note 1.

NOTE 5 - Autres informations

Evènements post-clôture

Il n'existe aucun évènement caractéristique depuis la clôture au 30 juin exceptés ceux décrits dans la note 1.



SOFIBUS PATRIMOINE

Société Anonyme
43, rue Taitbout
75 009 PARIS

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2013

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société Sofibus Patrimoine, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I- Conclusion sur les comptes

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

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

II- Vérification spécifique

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 27 septembre 2013

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



SOFIBUS PATRIMOINE

Société Anonyme
43, rue Taitbout
75009 PARIS

Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel

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

Pour valoir ce que de droit

Paris, le 26 septembre 2013

Henri Hottinguer
Président, Directeur Général

