

RAPPORT
D'ACTIVITES 2013

Projet

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRESIDENT

BARON HOTTINGUER

AUTRES ADMINISTRATEURS

M. FREDERIC HOTTINGUER
M. PAUL HOTTINGUER
M. PHILIPPE HOTTINGUER
M. RODOLPHE HOTTINGUER
M. CHRISTIAN DE LONGEVIALLE
MME LAURE DE POURTALES
MME VERONIQUE RAYNAR
BANQUE BNP PARIBAS
Représentée par M. PHILIPPE THEL
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE
Représentées par 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 2014
EXERCICE 2013

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 2014.....	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 2013	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. Opérations effectuées par la société sur ses propres titres	p.32
22. Autorisations financières	p.32
23. Autorisation à donner au Conseil d'Administration de procéder au rachat d'actions de la société.....	p.33
24. 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.33
25. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	p.34

LES COMPTES..... P.36

Comptes de l'exercice 2013	p.36
Notes annexes aux comptes	p.40

LES RESOLUTIONS..... P.49

L'ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE..... P.54

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 2013 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 2013 du patrimoine, de l'activité locative, du refinancement et enfin d'examiner les comptes annuels.

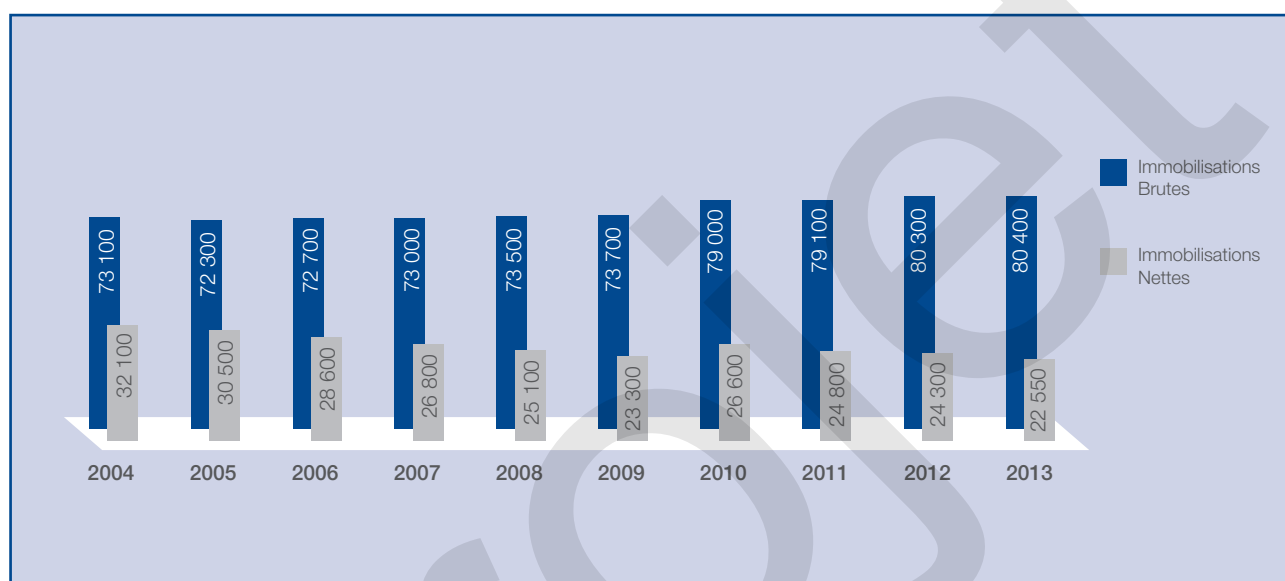
Le Conseil d'Administration

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)

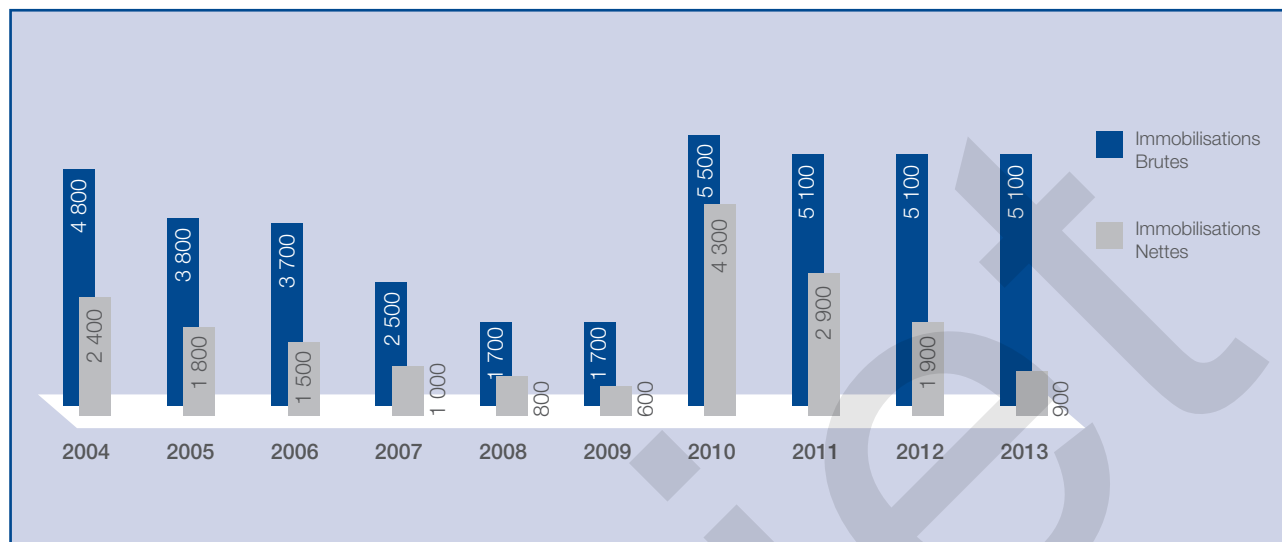


La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de 80 400 K€ en valeurs brutes (soit 84,9 % de l'ensemble des immobilisations) et représente 22 550 K€ en valeurs nettes (soit 70,1 % de l'ensemble).

Sa répartition est la suivante :

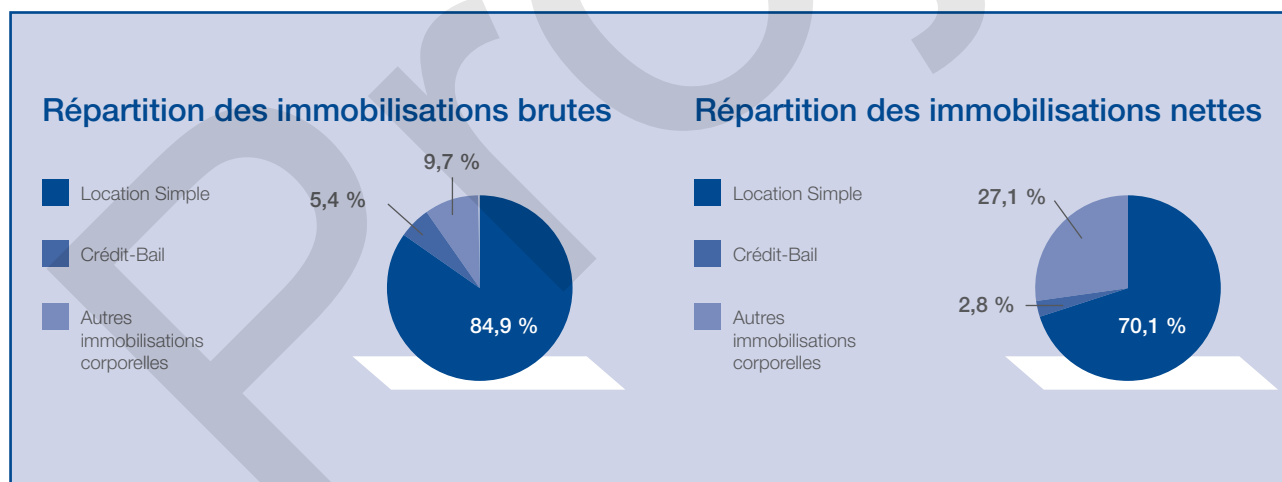
Région			
Ile de France	Parc d'Activités des Petits Carreaux	Immeubles d'activités 127 411 m ²	93,5 % en valeurs brutes
	Paris	Immeuble de bureaux 2 652 m ²	6,4 % en valeurs brutes
Province	Mâcon	10 % d'un immeuble commercial de 2 954 m ² HO	0,1 % en valeurs brutes

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 900 K€ et représentent 2,8 % de l'ensemble.

C. REPARTITION DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE



Le total des immobilisations corporelles s'élève à 94 636 K€ en valeurs brutes et à 32 167 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

Rapport de gestion (suite)

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2013

1. Sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux

Crédit-Bail	Surface Terrain (m²)	Surface Construction (m²)	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

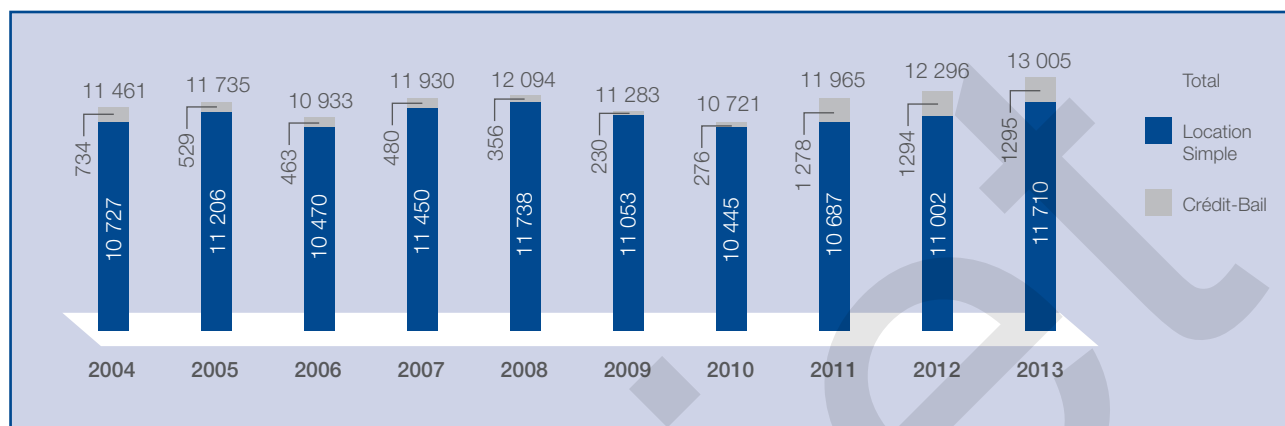
Crédit-Bail	Surface Terrain (m²)	Surface Construction (m²)	Nature	Date entrée	Durée
Rue Rodolphe Hottinguer	20 000	500	Commerce	12.2010	7 ans
Total Crédit-Bail	20 000	500			

Location simple	Surface Terrain (m²)	Surface Construction (m²)	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)



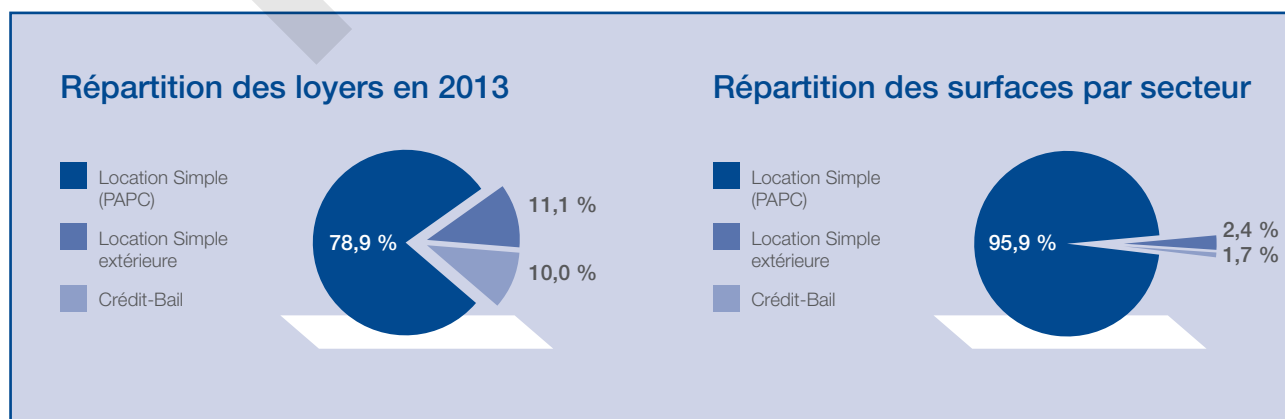
Synthèse des loyers et indemnités d'occupation (en Milliers d'Euros)

En milliers d'Euros	2013	2012	Évolution en %
Loyers location Simple PAPC	10 259	9 822	+ 4,4
Indemnités d'occupation PAPC	0	33	NS
Loyers « Bonneuil Sud »	203	0	NS
Location Simple Taitbout	1 236	1 168	+ 5,8
Location Simple Divers	12	12	NS
Sous total Location Simple	11 710	11 035	+ 6,1
Redevances PAPC	227	228	- 0,4
Redevances « Bonneuil Sud »	1 068	1 066	+ 0,2
Sous total Crédit-Bail	1 295	1 294	+ 0,1
Total	13 005	12 329	+ 5,5

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

Tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en augmentation de 5,5 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 85,9 % contre 81,9 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation physique moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 84,9 % à comparer à 86,6 % sur l'année 2012.



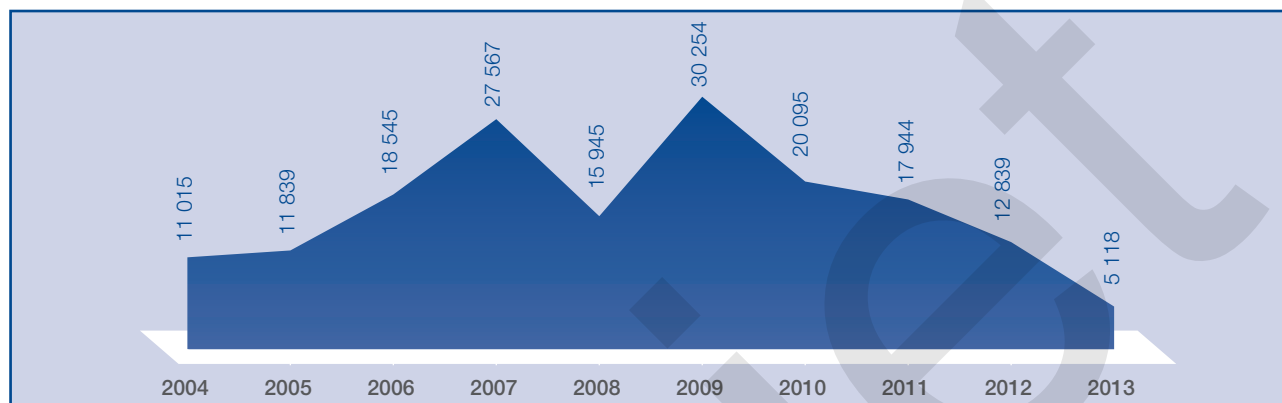
PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

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



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Locaux libres en début 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
Bâtiments livrés sur la période		454 m ²								
Locaux libérés	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	8 189 m ²	7 325 m ²
Stock à commercialiser	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	24 753 m ²
Location pour la période	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	5 118 m ²
Stock disponible fin de période	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	19 635 m ²

Le manque de perspective et de confiance ont caractérisé l'exercice. Les moteurs de la croissance sont restés grippés, les difficultés ont perduré dans un contexte macro économique morose.

Les PME PMI particulièrement sensibles à cette conjoncture ont été extrêmement prudentes dans leurs décisions notamment immobilières se traduisant par des reports, des modifications voire des annulations pures et simples de leurs projets.

Ainsi, les libérations constatées sur le Parc d'Activités ont été limitées et presque totalement compensées par l'arrivée de nouveaux locataires.

Les loyers facturés sur le Parc des Petits Carreaux sont en augmentation de 4,4 % par rapport à ceux facturés l'exercice précédent.

Le taux d'occupation physique constaté en fin d'exercice s'élevait à 84,5 % contre 86,3 % fin 2012.

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.

Le bail à construction portant sur un bâtiment d'environ 2 000 m² à usage de « drive » a été facturé pour la première fois sur un exercice complet générant 203 K€ de loyers.

Les redevances de crédit bail se sont élevées à 1 068 K€ stables par rapport à l'exercice précédent.

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

410 m² ont été libérés au début du 3^{ème} trimestre 2013. 205 m² ont été immédiatement reloués. Le solde étant toujours présenté à la location dans un marché suroffreur.

Cet immeuble de bureaux a généré des loyers pour un montant total de 1 236 K€ en progression de 5,3 % par rapport à l'exercice 2012.

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 227 K€.

E. VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT SUR LE PARC D'ACTIVITES DES PETITS CARREAUX

SOFIBUS PATRIMOINE a vendu une parcelle de terrain d'environ 11 000 m² et réalisera pour le compte de l'acquéreur un immeuble d'activités et de bureaux de 5 845 m² environ.

La livraison du bâtiment est prévue (hors intempéries et hors cas de force majeure) au dernier trimestre 2014.

Les réserves foncières représenteront à l'issue de cette opération 25 800 m² sur le Parc des Petits Carreaux, 71 400 m² sur la partie Sucy Est.

F. EVOLUTION DES CREANCES DOUTEUSES

Le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice ressort à 79 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	2009	2010	2011	2012	2013
Dotations aux Provisions créances douteuses	213	89	15	72	79
Total loyers facturés	11 408	10 721	11 965	12 329	13 005
% dotations sur créances douteuses/loyers facturés	1,9 %	0,8 %	0,1 %	0,6 %	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 2013 s'établit à 1 025 K€ contre 1 715 K€ en 2012.

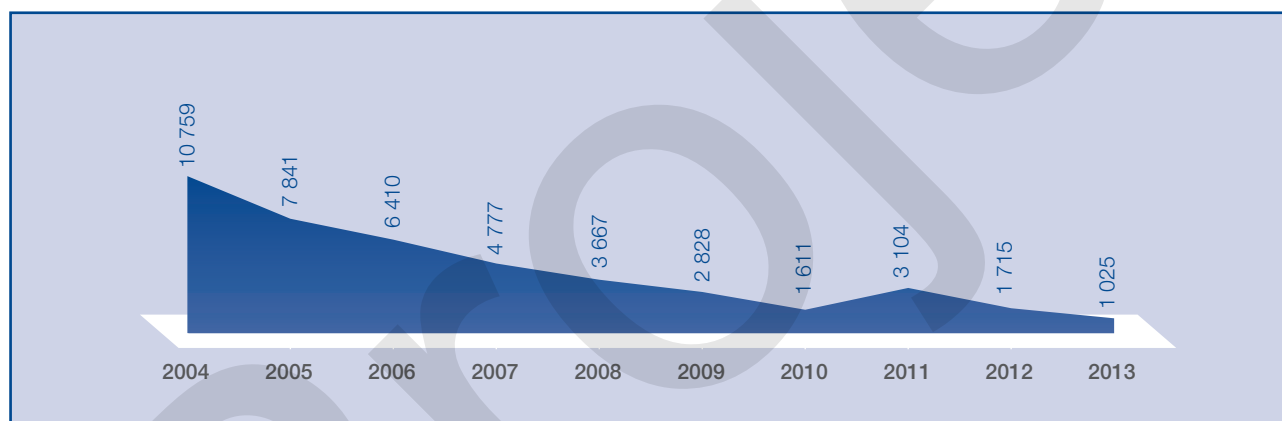
Par corrélation, les frais financiers sont en diminution, évoluant de 42 K€ en 2012 à 20 K€ en 2013.

Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est en augmentation (6,79 % en 2013 contre 5,83 % en 2012) ; hors commissions, le taux moyen s'établit à 1,54 % contre 2,17 % sur l'exercice précédent.

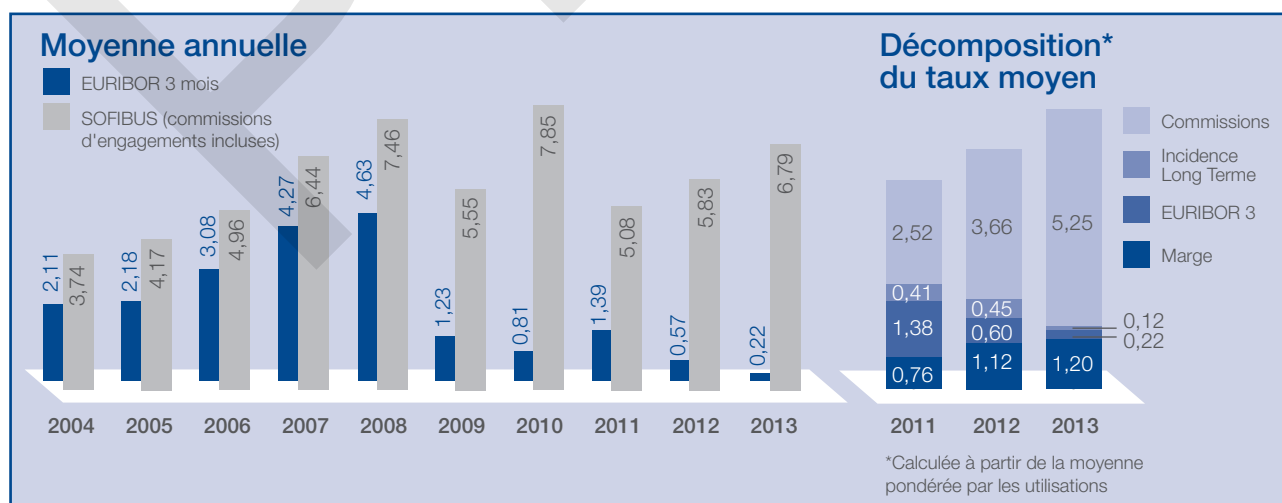
Au 31 décembre 2013, l'endettement représente 0,70 % de la valeur des actifs immobilisés (ratio LTV – loan to value). L'excédent brut d'exploitation couvre 506 fois le montant des frais financiers.

Au 31 décembre 2013, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 7 500 K€, la trésorerie disponible excédentaire s'élevant quant à elle à 8 547 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	2013		2012		2011	
	Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables	
Produits locatifs	15 848		15 015		14 446	
Loyers	13 027		12 351		11 986	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	11 710		11 035		10 687	
Loyers de Crédit-Bail	1 295		1 294		1 278	
Facturations diverses	22		22		21	
Charges locatives refacturées	2 620	2 620	2 653	2 653	2 444	2 444
Autres produits locatifs	201	87	11	10	16	6
Autres Prestations de services	257		229		220	
Chiffre d'affaires	16 105	2 707	15 244	2 663	14 666	2 450
Charges sur Immeubles	- 3 606	- 2 707	- 4 016	- 2 663	- 3 984	- 2 450
Entretien et frais de relocation	- 397	- 87	- 740	- 10	- 929	- 32
Charges locatives générales	- 1 547	- 1 260	- 1 657	- 1 338	- 1 554	- 1 222
Impôts et taxes	- 1 662	- 1 360	- 1 619	- 1 315	- 1 501	- 1 196
Frais de fonctionnement	- 2 387		- 2 351		- 2 279	
Frais de personnel	- 902		- 831		- 838	
Impôts et taxes	- 112		- 82		- 68	
Autres charges générales d'exploitation	- 1 373		- 1 438		- 1 373	
Excédent Brut d'Exploitation	10 112	0	8 877	0	8 403	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	1		0		217	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 3 488		- 3 052		- 3 055	
Autres produits	50		34		37	
Autres charges	- 143		- 136		- 363	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	6 532	0	5 723	0	5 239	0
Produits financiers	0		3		32	
Charges financières	- 20		- 42		- 89	
RESULTAT FINANCIER	- 20		- 39		- 57	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	6 512		5 684		5 182	
Produits exceptionnels	115		374		61	
Charges exceptionnelles	- 54		- 101		- 73	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	61		273		- 12	
Impôts sur les bénéfices	- 2 355		- 1 955		- 1 820	
RESULTAT DE L'EXERCICE	4 218		4 002		3 350	

B. LE RESULTAT D'EXPLOITATION

- **Les produits locatifs** sont en augmentation de 833 K€ par rapport à l'exercice 2012 (+ 5,5 %) et s'établissent à 11 710 K€. Les loyers de location simple progressent de 675 K€ comparativement au 31 décembre 2012 (+ 6,1 %). Sur la même période, les redevances de crédit bail sont stables à 1 295 €. Les charges refacturées aux entreprises locataires (2 620 K€) sont en diminution (- 43 K€ par rapport à fin 2012). Les autres produits locatifs augmentent de 201 K€ (ils comprennent 114 K€ d'indemnités de résiliation et 87 K€ de travaux de remise en état forfaitaire).

Rapport de gestion (suite)

- **Les Charges sur immeubles** s'élèvent à 3 606 K€ (- 410 K€ sur un an) dont 2 707 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société diminuent de 454 K€ en raison essentiellement de l'absence de travaux de remise en état des locaux vacants.
- **Les Frais de fonctionnement** représentent 2 387 K€ et sont en augmentation de 36 K€ (+ 1,2 %) sur un an essentiellement en raison des impôts divers (+ 30 K€) et des frais de personnel (+ 71 K€) alors que les autres charges sont en diminution (- 65 K€).

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 10 112 K€ contre 8 877 K€ à fin décembre 2012 en corrélation directe avec l'augmentation des produits locatifs et de la baisse des charges sur immeubles.

- **Les dotations aux amortissements et provisions** représentent 3 488 K€. Une provision pour charges relative à la dépollution d'un terrain a été comptabilisée pour 502 K€, d'autre part les provisions pour créances douteuses augmentent de 7 K€, les dotations aux amortissements des biens en location simple diminuent de 52 K€, les dotations aux amortissements des biens donnés en crédit bail sont en diminution de 30 K€, les dotations aux immobilisations d'exploitation et incorporelles augmentent de 9 K€.
- **Les autres produits et autres charges** : les autres produits (50 K€) correspondent essentiellement aux charges refacturées au groupe, alors que les autres charges (143 K€) correspondent aux jetons de présence (134 K€) et à des créances irrécouvrables pour 9 K€.

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 6 532 K€ contre 5 723 K€ en 2012, en progression de 809 K€ (+ 14,1 %).

C. LE RESULTAT FINANCIER

Les frais financiers s'établissent à 20 K€ contre 42 K€ sur l'exercice 2012.

Au total, le résultat financier s'établit à - 20 K€ contre - 39 K€ au 31 décembre 2012.

D. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS

Le résultat courant avant impôts s'élève à 6 512 K€ contre 5 684 K€ en 2012 (+ 14,6 %).

E. LE RESULTAT EXCEPTIONNEL

Les éléments exceptionnels constatés sur l'exercice consistent en des sorties d'immobilisations pour 18 K€, la reprise de provisions pour risques (98 K€) relative au contrôle fiscal, une dotation aux amortissements dérogatoires pour 54 K€. Le résultat exceptionnel est donc de + 61 K€ contre + 273 K€ à fin 2012.

F. IMPOTS SUR LES SOCIETES

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 2 355 K€ contre 1 955 K€ sur l'exercice 2012.

G. LE RESULTAT NET DE L'EXERCICE

Le résultat net s'établit à 4 218 K€ contre 4 002 K€ au 31 décembre 2012, soit une progression de 5,4 % sur un an.

H. EVOLUTION DU CASH FLOW SUR 10 ANS

En milliers d'Euros	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2004 (1) proforma
Cash-flow	7 662	6 734	6 246	3 181	5 311	5 775	5 787	5 952	5 226	4 548	5 557
- Amortissements	2 907	2 980	3 040	2 346	2 484	2 591	2 626	2 636	2 657	3 062	2 760
- Provisions créances douteuses	79	72	15	89	213	80	118	86	64	41	41
- Provisions grosses réparations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	143	0
- Provisions pour risques et charges	502	0	0	0	0	- 238	0	777	0	25	25
- Provisions amt dérogatoires	54	54	54	0	0	0	0	0	0	0	0
- Reprises prov. créances douteuses	0	0	- 213	0	- 8	- 152	0	- 302	- 98	- 41	- 41
- Reprises prov. grosses réparations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- 1 244	0
- Reprises prov. pour litiges	- 98	- 374	0	- 519	0	0	- 67	0	- 134	0	0
- Résultat	4 218	4 002	3 350	1 265	2 622	3 494	3 110	2 755	2 737	2 562	2 772
Dividende distribué	* 3 058	2 921	2 694	2 309	2 309	2 309	2 159	1 975	2 173	1 975	1 975

(*) 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 10,02 € par action.

I. RESULTAT ET AFFECTATION

Le résultat de l'exercice s'élève à	4 217 955,68 €
Après reprise du report à nouveau, soit	6 175 194,46 €
Le total disponible s'élève à	10 393 150,14 €

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

- A la réserve légale	23 201,93 €
- Aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	3 057 960,00 €
- Au report à nouveau	7 311 988,21 €

Ainsi le report à nouveau serait porté de la somme de 6 175 194,46 € à la somme de 7 311 988,21 €.

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. Le dividende brut par action s'élève à 4,00 €.

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé
2010	3,00 € assorti d'un abattement de 1,20 €
2011	3,50 € assorti d'un abattement de 1,40 €
2012	3,80 € assorti d'un abattement de 1,52 €

Rapport de gestion (suite)

J. CAPITAL, DIVIDENDE ET COURS DE BOURSE

Répartition du capital au 31 décembre 2013

Actionnaires	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote AGO
Hottinger Participations Françaises	169 448	22,16	17,74
Baron Hottinguer	24 732	3,24	2,59
Soplaco	14 373	1,88	1,59
Ocepro	12 939	1,69	1,39
Financière Hottinguer	12 274	1,61	1,29
Mr Paul Hottinguer	841	0,11	0,09
Sirvana Real Estate Holding	183 796	24,04	19,25
Mutuelles du Mans IARD	76 004	9,94	15,92
Mutuelles du Mans VIE	72 213	9,45	15,12
Divers	197 870	25,88	25,02
Total	764 490	100,00	100,00
Total brut de droits de vote			954 978

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 €
2013	764 490	(*) 4,00 €	75,00 €	60,10 €

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

Du 1^{er} janvier 2014 au 11 mars 2014, le cours de l'action varie entre 70,10 € et 78,65 €.

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 2013.

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 2014

Dans un contexte économique toujours déprimé mais qui pourrait, selon les prévisionnistes, légèrement s'améliorer, le marché des bâtiments d'activités devrait rester suroffreur, et la demande exprimée peu dense, SOFIBUS PATRIMOINE s'efforcera de réduire son taux de vacance et d'améliorer son offre locative :

- en poursuivant ses rénovations sur les bâtiments existants,
- en développant des services innovants aux locataires privilégiant ainsi la satisfaction de sa clientèle tout en maintenant une politique de prix de marché adaptée,
- en étant attentive à la concurrence existante et à venir.

6. RESULTATS DE LA SOCIETE SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications en milliers d'Euros ou en Euros	2013	2012	2011	2010	2009
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Capital social	15 000	15 000	15 000	15 000	14 905
Nombre d'actions	764 490	768 555	769 706	769 706	785 000
Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Chiffre d'affaires hors taxes	16 104	15 244	14 666	13 265	14 035
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	10 016	8 690	8 066	6 134	6 718
Impôts sur les bénéfices	2 355	1 955	1 820	2 953	1 408
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4 218	4 002	3 350	1 265	2 622
Montant des bénéfices distribués	(*) 3 058	2 921	2 694	2 309	2 309
III. RESULTAT PAR ACTION en Euros					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	10,02 €	8,76 €	8,11 €	4,13 €	6,76 €
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	5,52 €	5,21 €	4,35 €	1,64 €	3,34 €
Dividende versé à chaque action	(*) 4,00 €	3,80 €	3,50 €	3,00 €	3,00 €
IV. PERSONNEL en Milliers d'Euros					
Nombre de salariés (temps partiel)	4	4	4	4	3
Montant de la masse salariale	647	586	588	545	522
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc.)	255	245	250	222	218

(*) 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 2013 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	143	32	616	258	36	0	1 085
Fourn. Immobilisations	0	0	0	0	0	0	0
Total à payer	143	32	616	258	36	0	1 085
Factures non parvenues	0	0	0	0	0	365	365
Total	143	32	616	258	36	365	1 450

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

8. PARTICIPATION DES SALAIRES AU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2013

Aucune action n'est détenue directement à titre individuel par le personnel selon la définition de l'article L. 225-102 du Code de Commerce.

Aucune action ne fait l'objet d'une gestion collective au sens de l'article L. 225-102 du Code de Commerce.

Aucune action n'est frappée d'incessibilité au sens de l'article L. 225-102 du Code de Commerce.

Aucune opération d'option d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la Société n'a été réalisée.

Aucune opération d'attribution d'actions gratuites au personnel salarié et aux dirigeants de la Société n'a été réalisée.

9. REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la rémunération totale et les avantages de toute nature versés durant l'exercice social à chaque mandataire social de notre Société et des Sociétés contrôlantes. Sont ainsi visés : les émoluments et salaires, les jetons de présence, les intéressements et primes, les avantages en nature, les compléments de retraite, les contrats d'assurance-vie :

En Euros	SOFIBUS PATRIMOINE		EMBA
	salaires (fixe)	jetons de présence	
Baron HOTTINGUER	212 000,04	17 600,00	Néant
M. Frédéric HOTTINGUER		30 800,00	Néant
M. Rodolphe HOTTINGUER		4 537,50	
Mme Véronique RAYNAR		8 800,00	
M. Paul HOTTINGUER		14 300,00	
M. Philippe HOTTINGUER		6 050,00	
Mme Laure de POURTALES		6 050,00	
M. Christian de LONGEVIALLE		14 300,00	
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		6 050,00	
BANQUE BNP PARIBAS		6 050,00	

D'autre part, Mr François SALVADOR a reçu 19 800,00 € en tant que censeur.

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	31/12/2018
Mme Laure de POURTALES	Administrateur	11/08/1958	04/2009	31/12/2014
M. Christian de LONGEVIALLE	Administrateur	18/06/1931	01/1970	31/12/2018
BNP PARIBAS représentée par M. Philippe THEL	Administrateur	19/02/1955	04/1974	31/12/2018
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 :

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

Etranger :

SUISSE

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

BAHAMAS

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

2. M. Paul HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER
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

Administrateur - 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

Vice-Président - 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

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

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 - 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 du Conseil d'Administration, Administrateur - COVEA MULTIMMOBILIER

Directeur Général Délégué - COVEA IMMOBILIER SAS

Gérant - SARL LE MANS 37

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

Représentant permanent de MMA VIE, Membre du Conseil de Surveillance - SCPI MULTIMMOBILIER 1

Représentant permanent de MMA VIE, Membre du Conseil de Surveillance - SCPI MULTIMMOBILIER 2

Représentant permanent de MMA VIE, Membre du Conseil de Surveillance - SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

Etranger :

LUXEMBOURG

Gérant- SARL NORA

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

Gérant - SARL EASIMO

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 précisons qu'aucun mandat de commissaire aux comptes n'est à renouveler. Nous vous proposons de renouveler les mandats d'administrateurs de Messieurs Paul et Philippe HOTTINGUER pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.

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 du marché et de la concurrence dans le secteur du Val de Marne.

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,
- l'eco parc de Sucy-en-Brie
- 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 1,0 M€. Le montant de l'encours de financement étant faible (1 M€ à fin 2013), les risques liés aux 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.

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 au 31 décembre 2013 est de 7 500 K€ contre 12 150 K€ en 2012 et 15 290 K€ en 2011. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements au 31/12/2013

En milliers d'Euros	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Dettes envers les établissements de crédit	1 000	1 000	0	0
Autres engagements reçus	0	0	0	0
TOTAL	1 000	1 000	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 (7 500 K€ autorisés à fin 2013, pour 1 000 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 2013 à 105 M€, le montant de la franchise est de 1 000 € 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 902 K€ en 2013 contre 831 K€ en 2012.

Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 26,80 % de la masse salariale en 2013 contre 27,20 % en 2012.

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 des audits des 17 avril 2013 et 24 mars 2013, l'enregistrement EMAS et la certification ISO 14001 ont été renouvelés pour 1 an (cf. annexes 1 et 2 en pages 34 et 35).

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.

Rapport de gestion (suite)

Le responsable environnement coordonne la planification, la mise en œuvre et le contrôle du SME.

Afin de faciliter le fonctionnement du SME, un outil informatique a été élaboré. Il permet à chaque membre de l'équipe d'assurer le suivi de ses actions définies dans le programme environnemental. Il permet aussi de simplifier les évaluations du SME.

La déclaration environnementale est publiée annuellement en avril et mise à disposition sur le site internet de SOFIBUS PATRIMOINE.

Aspects environnementaux directs et indirects

Les aspects environnementaux directs les plus significatifs concernent :

- 1 - La gestion des lots et des bâtiments (entretien, remise à niveau, etc.),
- 2 - La construction de nouveaux bâtiments,
- 3 - L'entretien des espaces verts,
- 4 - La collecte des déchets des entreprises,
- 5 - Les activités de bureau,
- 6 - Les relations avec les locataires.

Tous ces aspects environnementaux sont pris en compte dans le SME et font l'objet d'actions spécifiques.

Les aspects environnementaux indirects concernent principalement deux thématiques : la location aux entreprises et les chantiers liés aux bâtiments.

Programme d'actions

La gestion des lots et des bâtiments

Afin de maintenir le niveau de qualité des bâtiments, SOFIBUS PATRIMOINE engage régulièrement des travaux de rénovation.

Pour limiter les impacts sur l'environnement de ces travaux, des opérations d'information et de sensibilisation sont menées auprès des différents artisans sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre. Ils sont aussi incités à proposer de nouvelles solutions plus respectueuses de l'environnement. En l'absence de chantier d'ampleur, le concours n'a pas eu lieu cette année. Ce concours sera réactivé en fonction de la pertinence des chantiers.

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,
- Diminution consommation papier,
- Réduction de la consommation énergétique.

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 2013.

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.

Rapport de gestion (suite)

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

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

A. Par courrier reçu le 16 décembre 2013, la société Sirvana Real Estate Holdings BV⁽¹⁾ (SREH BV) (Luna ArenA, Herikerbergweg 238, 1101 CM Amsterdam Zuidoost, Royaume des Pays-Bas) a déclaré avoir franchi en hausse, le 11 décembre 2013 :

- individuellement, les seuils de 5%, 10% et 15% du capital et des droits de vote et 20% du capital de la société SOFIBUS PATRIMOINE et détenir, individuellement, 183 796 actions SOFIBUS PATRIMOINE représentant autant de droits de vote, soit 24,04% du capital et 19,25% des droits de vote de cette société⁽²⁾ ;
- de concert avec MM. Paul et Henri Hottinguer⁽³⁾, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30% et 1/3 du capital et des droits de vote et 50% du capital de la société SOFIBUS PATRIMOINE et détenir de concert, 418 403 actions SOFIBUS PATRIMOINE représentant 419 591 droits de vote, soit 54,73% du capital et 43,94% des droits de vote de cette société, selon la répartition suivante :

	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
HPF BV ⁽¹⁾	169 448	22,16	169 448	17,74
Henri HOTTINGUER	24 732	3,24	24 761	2,59
SOPLACO SAS ⁽⁴⁾	14 373	1,88	15 173	1,59
OCEPRO SA ⁽¹⁾	12 939	1,69	13 269	1,39
FINANCIERE HOTTINGUER ⁽¹⁾	12 274	1,61	12 274	1,29
TOTAL HENRI HOTTINGUER	233 766	30,58	234 925	24,60
SREH BV	183 796	24,04	183 796	19,25
Paul HOTTINGUER	841	0,11	870	0,09

TOTAL PAUL HOTTINGUER	184 637	24,15	184 666	19,34
TOTAL CONCERT	418 403	54,73	419 591	43,94

Ces franchissements de seuils résultent d'une réorganisation par MM. Henri et Paul Hottinguer de leur participation directe et indirecte au capital de la société SOFIBUS PATRIMOINE, par l'intermédiaire d'une série de cessions d'actions SOFIBUS PATRIMOINE hors marché entre sociétés détenues par MM. Henri et Paul Hottinguer, de telle sorte que leur participation conjointe dans SOFIBUS PATRIMOINE est désormais répartie entre deux branches familiales distinctes de concert, l'une contrôlée par M. Henri Hottinguer et l'autre par M. Paul Hottinguer⁽⁵⁾.

À cette occasion, la société HPF BV a déclaré avoir franchi individuellement en baisse les seuils de 1/3, 30% et 25% du capital et des droits de vote et 20% des droits de vote de la société SOFIBUS PATRIMOINE et les sociétés.

B. Par le même courrier la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« MM. Henri et Paul Hottinguer ainsi que, d'une part les sociétés HPF BV Financière Hottinguer, Ocepro SA, et SOPLACO SAS contrôlées par M. Henri Hottinguer, et, d'autre part, la société SREH BV contrôlée par M. Paul Hottinguer, énoncent, au titre de leur déclaration d'intention, ce qui suit :

(1) Les franchissements de seuils mentionnés ci-dessus résultent :

- Du transfert, le 10 décembre 2013, de HPF BV à la société Brandfeld BV, puis, le 11 décembre 2013, de la société Brandfeld BV à la société SREH BV, de 38 500 actions de la société SOFIBUS PATRIMOINE qui était jusqu'à présent détenues par HPF BV ;
- du transfert, le 10 décembre 2013, de HPF BV à la société Emba BV, de 145 296 actions de la société SOFIBUS PATRIMOINE qui étaient jusqu'à présent détenues par HPF BV ;
- de la réitération, le 11 décembre 2013, d'un pacte d'actionnaires entre MM. Henri et Paul Hottinguer, les sociétés HPF BV, Financière Hottinguer, Ocepro SA, SOPLACO SAS, et SREH BV à l'effet d'intégrer cette dernière à l'action de concert qui préexistait entre autres signataires du pacte, et de maintenir la permanence du contrôle de SOFIBUS PATRIMOINE.

Il est rappelé à cet égard que :

- La société HPF BV est désormais directement et indirectement (à travers la société Emba BV) contrôlée par Henri Hottinguer à hauteur de 56,12% du capital et 95,06% des droits de vote ;
- La société EMBA BV est désormais indirectement contrôlée par M. Henri Hottinguer à hauteur de 48% du capital et 95,13% des droits de vote ;
- La société Financière Hottinguer est désormais indirectement contrôlée par Henri Hottinguer à hauteur de 78,17% du capital et des droits de vote ;
- La société Ocepro SA est désormais indirectement contrôlée par M. Henri Hottinguer à hauteur de 98,80% du capital et des droits de vote ;
- La société SOPLACO SAS est indirectement contrôlée par Henri Hottinguer à hauteur de 99% du capital et des droits de vote ;
- La société SREH BV est contrôlée indirectement à 100% par M. Paul Hottinguer.

(2) Les modalités juridiques des opérations visées au (1) ci-dessus ont été les suivantes :

- Le transfert, le 10 décembre 2013, de 38 500 actions SOFIBUS PATRIMOINE de HPF BV à Brandfeld BV est intervenu en exécution d'une convention de cession du 9 juillet 2009 et de ses quatre avenants successifs par lesquels la société HPF BV avait racheté à Brandfeld BV 304 813 actions que cette dernière détenait dans le capital de Financière Hottinguer en contrepartie d'un prix de cession payable à la fois en numéraire et au moyen du transfert de 38 500 actions SOFIBUS PATRIMOINE ;
- Le transfert, le 10 décembre 2013, de 145 296 actions SOFIBUS PATRIMOINE de HPF BV à Emba BV est intervenu en exécution de résolutions préalablement adoptées par les actionnaires et le gérant de HPF

Rapport de gestion (suite)

BV ayant conduit celle-ci à racheter 3 952 769 de ses propres actions à EMBA BV, l'acte de cession passé devant notaire le 16 octobre 2013 prévoyant à cet effet que le prix de cession doit être payé à la fois en numéraire et au moyen du transfert de 145 296 titres SOFIBUS PATRIMOINE. Il sera précisé que les 3 952 769 actions acquises et autodétenues par HPF BV sont automatiquement privées de droits de vote ;

- Le transfert, le 11 décembre 2013, des 145 296 actions SOFIBUS PATRIMOINE visées ci-avant de Emba BV à la société SREH BV, en exécution de résolutions préalablement adoptées par les actionnaires et les gérants d'Emba BV ayant conduit celle-ci à racheter 139 303 de ses propres actions) à SREH BV, l'acte de cession passé par devant notaire le 16 octobre 2013 prévoyant à cet égard que le prix de cession doit être payé à la fois en numéraire et au moyen du transfert de 145 296 titres SOFIBUS PATRIMOINE. Il sera souligné que les 139 303 actions acquises et autodétenues par EMBA BV sont automatiquement privées de droits de vote ;
- Le transfert, le 11 décembre 2013, des 38 500 actions SOFIBUS PATRIMOINE visés ci-avant de Brandfeld BV à la société SREH BV, à titre de dation en paiement et en remboursement partiel d'un prêt qui avait été consenti par SREH à Brandfeld BV selon acte du 29 décembre 2009 modifié notamment par avenant du 30 juillet 2013.

(3) Les transferts mentionnés au (2) s'inscrivent dans le cadre d'un reclassement de la participation qui était détenue conjointement, au travers de HPF BV par MM. Henri et Paul Hottinguer dans la société SOFIBUS PATRIMOINE, à l'effet de permettre à SREH BV, contrôlée exclusivement par M. Paul Hottinguer, de détenir en direct 183 796 actions SOFIBUS PATRIMOINE, étant précisé que :

- M. Paul Hottinguer reste détenir en plus directement 841 actions SOFIBUS PATRIMOINE ;
- Et que M. Henri Hottinguer reste contrôler au total 233 766 actions SOFIBUS PATRIMOINE directement ou indirectement au travers des sociétés HPF BV, Financière Hottinguer, Ocepro SA et Soplaco SAS.

(4) Un pacte d'actionnaires a été réitéré, le 11 décembre 2013, entre, d'une part M. Henri Hottinguer et les sociétés HPF BV Financière Hottinguer, Ocepro SA, et SOPLACO SAS qu'il contrôle, et d'autre part, M. Paul Hottinguer et la société SREH BV qu'il contrôle, afin notamment de garantir la permanence du contrôle de SOFIBUS PATRIMOINE.

Les parties à ce pacte déclarent agir de concert à l'égard de la société SOFIBUS PATRIMOINE.

- (5) M. Henri Hottinguer étant président directeur général de SOFIBUS PATRIMOINE, M. Paul Hottinguer étant administrateur et ayant fait désigner son fils Philippe Hottinguer comme administrateur chargé de représenter les intérêts de sa branche familiale, MM. Henri et Paul Hottinguer ainsi que les sociétés HPF BV, Financière Hottinguer, Ocepro SA, SOPLACO SAS et SREH BV n'entendent pas demander la désignation d'administrateurs supplémentaires.
- (6) La gouvernance de SOFIBUS PATRIMOINE n'étant pas modifiée, la politique mise en oeuvre à l'égard de SOFIBUS PATRIMOINE par les déclarants demeurera inchangée. Il n'est par conséquent [...] pas envisagé par les déclarants de mettre en oeuvre l'une quelconque des opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général.
- (7) Les transferts mentionnés au (2) ci-dessus ont été financés sur fonds propres des sociétés HPF BV et EMBA BV.
- (8) À la date de la présente déclaration de franchissements de seuils, les déclarants ne sont pas titulaires, dans la société SOFIBUS PATRIMOINE, d'autres titres que des actions émises par la société SOFIBUS PATRIMOINE. Les déclarants ne détiennent aucun des instruments financiers ou [ne sont parties à aucun] accord listés au 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du code de commerce ; ils n'ont pas davantage conclu d'accords de cession temporaire portant sur les actions SOFIBUS PATRIMOINE.
- (9) Les déclarants envisagent de poursuivre des achats dans la limite de 2% du capital et des droits de vote de SOFIBUS PATRIMOINE.

C. Par le même courrier, l'Autorité des marchés financiers a été informée de la conclusion, le 11 décembre 2012, d'un accord d'actionnaires, entre M. Henri Hottinguer et les sociétés HPF BV, Ocepro SA, SOPLACO SAS et Financière Hottinguer qu'il contrôle d'une part (branche Henri Hottinguer), et M. Paul Hottinguer et la société SREH BV qu'il contrôle d'autre part (branche Paul Hottinguer), constitutif d'une action de concert entre eux, vis-à-vis de la société SOFIBUS PATRIMOINE.

L'accord susvisé qui est conclu pour une durée de 4 ans, renouvelable chaque année par tacite reconduction réitère le précédent accord d'actionnaires conclu entre MM. Paul Hottinguer et Henri Hottinguer le 25 août 2009⁽⁶⁾ et prévoit notamment les clauses suivantes :

Gouvernance :

- Les parties s'engagent à ce que les droits de vote attachés aux actions SOFIBUS PATRIMOINE soient exercés en faveur des résolutions ou propositions présentées à l'assemblée générale des actionnaires de la société SOFIBUS tendant à désigner M. Henri Hottinguer en qualité de président-directeur général de SOFIBUS PATRIMOINE et M. Paul Hottinguer ainsi qu'une personne proposée par ce dernier en qualité d'administrateur de SOFIBUS PATRIMOINE ;
- M. Paul Hottinguer ou toute personne qui serait amenée à représenter sa branche familiale s'engage à voter en faveur des résolutions ou propositions présentées au conseil d'administration de la société SOFIBUS PATRIMOINE tendant à désigner M. Henri Hottinguer en qualité de président-directeur général de SOFIBUS PATRIMOINE ;
- M. Henri Hottinguer s'engage à voter en faveur des résolutions ou propositions présentées au conseil d'administration de la société SOFIBUS PATRIMOINE tendant à désigner M. Paul Hottinguer (ou une personne se substituant à lui) en qualité d'administrateur de SOFIBUS PATRIMOINE.

Inaliénabilité : MM. Paul et Henri Hottinguer s'engagent à conserver le contrôle direct ou indirect des actions SOFIBUS PATRIMOINE détenues pendant la durée du pacte.

Comité stratégie et initiatives : Les parties s'engagent à exercer leurs droits de vote en assemblée générale en conformité avec la position commune discutée et arrêtée par le « comité stratégie et initiatives » de SOFIBUS, au sein duquel M. Paul Hottinguer siègera. M. Henri Hottinguer s'engage à désigner M. Paul Hottinguer en qualité de membre du comité stratégie et initiatives.

Clauses de résolution des situations de blocage : les parties se réuniront afin d'envisager et de négocier de bonne foi une solution permettant de mettre fin au désaccord. Si aucune solution n'est trouvée, M. Henri Hottinguer fera ses meilleurs efforts à l'effet d'organiser le rachat avec le concours d'un tiers, des actions SOFIBUS contrôlées par M. Paul Hottinguer. En contrepartie, M. Paul Hottinguer s'engage à examiner de bonne foi l'offre de rachat qui pourrait lui être adressée.

D. Le franchissement en hausse, par la société SREH BV des seuils de 30% du capital et des droits de vote de la société SOFIBUS PATRIMOINE a fait l'objet d'une décision de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique, reproduite dans D&I 213C1115 mise en ligne sur le site de l'AMF le 30 juillet 2013.

- (1) Société contrôlée par M. Henri Hottinguer. Il est précisé que cette société était préalablement contrôlée conjointement par MM. Paul et Henri Hottinguer et qu'au résultat d'une réorganisation patrimoniale de leur participation directe et indirecte au capital de SOFIBUS PATRIMOINE en deux branches familiales distinctes de concert, celle-ci est désormais contrôlée par M. Henri Hottinguer uniquement.
- (2) Sur la base d'un capital composé de 764 490 actions représentant 954 978 droits de vote, en application du 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général.
- (3) En ce compris les sociétés contrôlée par M. Henri Hottinguer.
- (4) Contrôlée par M. Henri Hottinguer.
- (5) Dans le cadre de cette réorganisation, la société Emba BV (contrôlée par M. Henri Hottinguer) a franchi en hausse, le 10 décembre 2013, les seuils 5%, 10% et 15% du capital et des droits de vote de la société SOFIBUS PATRIMOINE et a franchi en baisse, le 11 décembre 2013, les mêmes seuils et a déclaré ne plus détenir aucune action de la société SOFIBUS PATRIMOINE ; et la société Brandfeld BV

Rapport de gestion (suite)

(contrôlée par M. Paul Hottinguer a franchi en hausse, le 10 décembre 2013, le seuil de 5% du capital de la société SOFIBUS PATRIMOINE et a franchi en baisse, le 11 décembre 2013, le même seuil et a déclaré ne plus détenir aucune action de la société SOFIBUS PATRIMOINE.

(6) Cf. D&I 209C1157 du 3 septembre 2009.

21. OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES TITRES

21.1 – Synthèse des opérations sur titres au 31 décembre 2013

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des achats	Néant
Nombre d'actions vendues au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des ventes	Néant
Montant des frais de négociation	Néant
Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31/12/2012	Néant
Valeur de ces actions au cours d'achat	Néant
Valeur nominale	19,62 €
Nombre de titres annulés	4 065
Motifs des acquisitions effectuées	Annulation des titres
Fraction du capital qu'elles représentent	0,53 %

21.2 – Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2013

La Société n'a pas racheté d'actions au cours de l'exercice 2013.

22. AUTORISATIONS FINANCIERES

1. TABLEAU RECAPITULATIF DES AUTORISATIONS EN COURS

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance / durée	Utilisation en 2013
EMISSION DE TITRES			
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (AGM du 22 /05/2013, résolution n°13)	Augmentation de capital : 15 millions d'euros. - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes.	22/11/2014	Cette autorisation n'a pas été utilisée
Augmenter le capital en période d'offre publique (AGM du 22/05/2013, résolution n°13)	Selon décision du Conseil d'Administration	22/11/2014	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 22/05/2013, résolution n°5)	10 % du capital. Coût total plafonné 6 150 000 € hors frais	22/11/2014	Cette autorisation n'a pas été utilisée
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (AGM du 22/05/2013, résolution n°12)	10 % du capital par période de 24 mois	22/11/2014	Le Conseil a décidé, lors de sa séance du 22 mai 2013 d'annuler 4 065 actions rachetées par la Société.

2. AUTORISATIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 22 MAI 2014

Objet	Plafond nominal	Échéance / durée
EMISSION DE TITRES		
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (résolution n°9)	- Augmentation de capital : 15 millions d'euros - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes	22/11/2015 (18 mois)
Augmenter le capital en période d'offre publique (résolution n°9)	Selon décision du Conseil d'Administration	22/11/2015 (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)	22/11/2015 (18 mois)
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (résolution n°8)	10 % du capital par période de 24 mois	22/11/2015 (18 mois)

23. AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE PROCÉDER AU RACHAT D'ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 22 mai 2013 au Conseil d'Administration en application de l'article 225-209 du Code de Commerce et des dispositions du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive européenne n° 2003/6/CE du 28 janvier 2003 de procéder au rachat d'actions de la Société pendant une période de dix-huit mois dans le respect des objectifs et modalités du descriptif de programme. Cette autorisation annulerait pour la période non écoulée celle conférée par l'Assemblée Générale du 22 mai 2013.

24. 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 22 mai 2013 s'inscrivant dans le cadre des dispositions des articles L 233-32 (II) et L 233-33 du Code de Commerce. Il s'agit d'une délégation de compétence au Conseil d'Administration « pour l'hypothèse d'une offre publique », selon les termes de la loi, sur les titres de la Société SOFIBUS PATRIMOINE, si cette offre publique survenait dans les dix-huit mois suivant l'Assemblée Générale et répondait aux conditions d'application de l'«exception de réciprocité», c'est-à-dire dans le cas où une offre publique serait le fait d'une entité qui elle-même n'aurait pas l'obligation – si elle faisait l'objet d'une offre – d'obtenir l'approbation de l'Assemblée pour prendre des mesures de défense pendant l'offre, ou qui est contrôlée par une entité qui n'applique pas cette obligation.

Le nombre maximum de bons de souscription d'actions serait égal au nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons, soit actuellement 764 490. 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 22 mai 2013.

Rapport de gestion (suite)

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

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 22 mai 2013, 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 22 mai 2013 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.



Attestation de vérification
Déclaration
Environnementale 2013
Pour la période avril 2012/avril 2013

CERTIFICATION, INSPECTION & CONTROLE EN ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

SOFIBUS PATRIMOINE

PARC D'ACTIVITES DES PETITS CARREAUX

COMMUNES DE BONNEUIL SUR MARNE ET SUCY EN BRIE (94 - FRANCE)

Dans le cadre de l'audit de suivi de vérification EMAS du 17 avril 2013 du système de management environnemental de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'activités des Petits Carreaux situé sur les communes de Bonneuil-sur-Marne (94) et Sucy-en-Brie (94) pour la gestion du parc d'activités des Petits Carreaux : Aménagement de parcelles et construction de nouveaux bâtiments ; gestion des bâtiments dont elle est propriétaire et entretien des parcelles de ceux-ci ; accueil des entreprises ; services proposés aux locataires des bâtiments ; gestion du parc locatif. Sont exclues la gestion des entreprises locataires des bâtiments et la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion, ECOCERT ENVIRONNEMENT, en tant qu'organisme de vérification, atteste, en toute indépendance et sans préjudice des pouvoirs dont dispose l'Etat français pour la supervision du respect des exigences réglementaires, que le responsable de vérification a vérifié la prise en compte des exigences du REGLEMENT (CE) N°1221/2009 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL et validé la mise à jour de la déclaration environnementale afin de s'assurer :

- que toutes les prescriptions du règlement européen SMEA, notamment celles concernant la politique, le programme et l'analyse environnementaux, le fonctionnement du système de management environnemental, la procédure d'audit environnemental et la déclaration environnementale, sont respectées,
- que les données et les informations figurant dans la déclaration environnementale sont fiables et que la déclaration couvre de manière adéquate toutes les questions environnementales importantes entrant en ligne de compte pour cette entité.

Le système de management de l'environnement mis en place au sein de SOFIBUS - Parc d'activités des Petits Carreaux - Communes de BONNEUIL SUR MARNE et SUCY EN BRIE (94 - FRANCE) est également certifié ISO 14001 (2004) depuis le 14 mai 2008 [Certificat ECOPASS n° F-943501].

Les mises à jour des données et des informations environnementales contenues dans cette déclaration environnementale seront validées annuellement. La prochaine déclaration environnementale sera validée au 2^{ème} trimestre 2014.



Accréditation COFRAC n°E-0011
Portée disponible sur www.cofrac.fr

Pour ECOCERT Environnement

A Paris, le 19 avril 2013.

Laurent Croguennec
Directeur

ECOCERT ENVIRONNEMENT SAS
Marque commerciale ECOPASS

36 boulevard de la Bastille
75012 PARIS

Tél. : 33 (0)1 53 44 74 44

Tél. : 33 (0)1 73 01 79 34

499 083 300 R.C.S. PARIS

REGLEMENT (CE) N°1221/2009 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL
DU 25 NOVEMBRE 2009 CONCERNANT LA PARTICIPATION VOLONTAIRE DES ORGANISATIONS A UN SYSTEME COMMUNAUTAIRE DE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL ET D'AUDIT (EMAS), ABROGEANT
LE REGLEMENT (CE) NO 761/2001 ET LES DECISIONS DE LA COMMISSION 2001/681/CE ET 2006/193/CE

Doc.Mpre.020.12

ECOCERT ENVIRONNEMENT.
SAS au capital de 37 000,36 €
409 982 709 RCS Paris
Marque commerciale : ECOPASS

www.ecopass.fr
www.ecocert.com


36, boulevard de la bastille
75 012 PARIS – France
Téléphone : 33 (0)1 53 44 74 44
Télécopie : 33 (0)1 73 01 79 34

SOFIBUS PATRIMOINE

BONNEUIL SUR MARNE (94 – France)

Dans le cadre de l'audit de vérification EMAS du 24 mars 2014 du système de management environnemental de SOFIBUS PATRIMOINE situé Avenue des Myosotis, P-A des Petits Carreaux, à BONNEUIL SUR MARNE (94), pour les différents métiers de SOFIBUS 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. Exclusion : il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments et à la gestion des espaces communs relevant de l'Association Syndicale des Copropriétaires, ECOCERT ENVIRONNEMENT, en tant qu'organisme de vérification, atteste, en toute indépendance et sans préjudice des pouvoirs dont dispose l'Etat français pour la supervision du respect des exigences réglementaires, que le responsable de vérification a vérifié la prise en compte des exigences du REGLEMENT (CE) N°1221/2009 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL et validé la mise à jour de la déclaration environnementale afin de s'assurer :

- que toutes les prescriptions du règlement européen SMEA, notamment celles concernant la politique, le programme et l'analyse environnementaux, le fonctionnement du système de management environnemental, la procédure d'audit environnemental et la déclaration environnementale, sont respectées,
- que les données et les informations figurant dans la déclaration environnementale sont fiables et que la déclaration couvre de manière adéquate toutes les questions environnementales importantes entrant en ligne de compte pour cette entité.
- que les résultats de la vérification et de la validation confirment qu'aucun élément ne fait apparaître que les exigences légales applicables en matière d'environnement ne sont pas respectées.

Les mises à jour des données et des informations environnementales contenues dans cette déclaration environnementale seront validées annuellement. La prochaine déclaration environnementale sera validée au 1^{er} trimestre 2015.

Pour ECOCERT Environnement
A Paris, le 07 avril 2014

Laurent Croguennec
Directeur



Accréditation Cofrac n°4-0011 rév.17 – FR-V-0010
Cofrac accreditation number 4-0011 rév.17 – FR-V-0010
Portée disponible sur cofrac.fr
Scope available at cofrac.fr

REGLEMENT (CE) N°1221/2009 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL

DU 25 NOVEMBRE 2009 CONCERNANT LA PARTICIPATION VOLONTAIRE DES ORGANISATIONS A UN SYSTEME COMMUNAUTAIRE DE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL ET D'AUDIT (EMAS), ABROGEANT LE REGLEMENT (CE) NO 761/2001 ET LES DECISIONS DE LA COMMISSION 2001/681/CE ET 2006/193/CE

Doc.Mpre.020.14

ECOCERT ENVIRONNEMENT.
SAS au capital de 37 000,36 €
409 982 709 RCS Paris
Marque commerciale : ECOPASS

www.ecopass.fr
www.ecocert.com


36, boulevard de la bastille
75 012 PARIS – France
Téléphone : 33 (0)1 53 44 74 44
Télécopie : 33 (0)1 73 01 79 34

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

Comptes de l'exercice 2013

LE BILAN COMPARE

(en Milliers d'Euros)

ACTIF	Notes	Brut	31/12/2013 Amort.	Net	31/12/2012 Net	31/12/2011 Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles		445	289	156	176	179
Total immobilisations incorporelles	4.1	445	289	156	176	179
Immobilisations corporelles						
Terrains		11 784	162	11 622	11 831	11 408
Constructions		81 908	62 071	19 837	22 381	24 343
Installations techniques, matériels et outillages		648	136	512	555	600
Autres immobilisations corporelles		196	100	96	50	69
Immobilisations corporelles en cours		100	0	100	65	58
Total immobilisations corporelles	4.1	94 636	62 469	32 167	34 886	36 478
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés		0	0	0	304	86
Autres immobilisations financières		26	0	26	25	26
Total immobilisations financières	4.1	26	0	26	329	112
ACTIF IMMOBILISE (I)		95 107	62 758	32 349	35 387	36 769
Actif circulant						
Stocks	4.2	736	0	736	0	0
Créances clients et comptes rattachés	4.3	1 374	508	866	926	915
Autres créances	4.4	357	0	357	438	432
Disponibilités	4.7	8 551	0	8 551	3 848	2 654
Charges constatées d'avance	4.5	27	0	27	30	34
ACTIF CIRCULANT (II)		11 045	508	10 537	5 242	4 035
TOTAL ACTIF (I+II)		106 152	63 266	42 886	40 629	40 804

PASSIF	Notes	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres				
Capital		15 000	15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 016	8 241	8 305
Réserves :		1 477	1 556	1 578
- Légale		1 477	1 500	1 500
- Ordinaire		0	56	78
Report à nouveau		6 175	5 078	4 404
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		4 218	4 002	3 350
Provisions réglementées		163	109	54
CAPITAUX PROPRES (I)		35 049	33 986	32 691
Provisions				
Provisions pour risques et charges	4.6	502	98	472
PROVISIONS (II)		502	98	472
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.7	1 004	1 161	2 314
Dépôts de garantie reçus	4.7	3 209	3 072	3 000
Avances et acomptes reçus	4.8	606	576	128
Fournisseurs et comptes rattachés	4.8	1 451	1 052	1 274
Dettes fiscales et sociales	4.8	826	456	676
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.8	18	18	18
Autres dettes	4.8	178	178	201
Produits constatés d'avance	4.8	43	32	30
DETTES (III)		7 335	6 545	7 641
TOTAL PASSIF (I+II+III)		42 886	40 629	40 804

LE COMPTE DE RESULTAT COMPARE

(en Milliers d'Euros)

	Notes	2013	2012	2011
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	6.1	15 848	15 014	14 446
- Loyers		13 027	12 351	11 986
- Charges locatives refacturées		2 620	2 653	2 444
- Facturations diverses		201	10	16
Autres prestations de service		256	229	220
Montant du Chiffre d'Affaires		16 104	15 243	14 666
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		1	0	217
Autres produits		50	35	37
Total produits d'exploitation		16 155	15 278	14 920
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes		3 316	3 835	3 856
Impôts, taxes et versements assimilés		1 774	1 701	1 569
Charges de personnel		902	831	838
- Salaires et traitements		661	610	614
- Charges sociales		241	226	224
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		3 488	3 052	3 055
- Sur immobilisations : amortissements	4.1	2 907	2 980	3 040
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		79	72	15
- Dotations aux prov. pour risques et charges		502	0	0
Autres charges		143	136	363
Total charges d'exploitation		9 623	9 555	9 681
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	6.2	6 532	5 723	5 239
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		0	3	32
Total produits financiers		0	3	32
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		20	42	89
Total charges financières		20	42	89
RESULTAT FINANCIER (II)	6.3	- 20	- 39	- 57
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		6 512	5 684	5 182
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	0	17
Sur opérations en capital		17	0	44
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		98	374	0
Total produits exceptionnels		115	374	61
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	47	19
Dotations aux amortissements et aux provisions		54	54	54
Total charges exceptionnelles		54	101	73
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)	6.4	61	273	- 12
Impôts sur les bénéfices (IV)		2 355	1 955	1 820
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		4 218	4 002	3 350
TOTAL PRODUITS		16 270	15 660	15 013
TOTAL CHARGES		12 052	11 658	11 663
Résultat par action		5,52 €	5,21 €	4,35 €

Comptes de l'exercice 2013 (suite)

REPARTITION DES PRODUITS ET DES CHARGES D'EXPLOITATION

(en Milliers d'Euros)

	Notes	2013			2012		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Produits locatifs	5.1	13 141	2 707	15 848	12 352	2 663	15 015
Loyers		13 027	0	13 027	12 351	0	12 351
Charges locatives refacturées		0	2 620	2 620	0	2 653	2 653
Autres produits locatifs		114	87	201	1	10	11
Autres prestations de services		257	0	257	229	0	229
Chiffre d'affaires		13 398	2 707	16 105	12 581	2 663	15 244
Charges sur immeubles	6.2.1	- 899	- 2 707	- 3 606	- 1 353	- 2 663	- 4 016
Entretiens et frais de relocation		- 310	- 87	- 397	- 730	- 10	- 740
Charges locatives générales		- 287	- 1 260	- 1 547	- 319	- 1 338	- 1 657
Impôts et taxes		- 302	- 1 360	- 1 662	- 304	- 1 315	- 1 619
Frais de fonctionnement	6.2.2	- 2 387	0	- 2 387	- 2 351	0	- 2 351
Frais de personnel		- 902		- 902	- 831		- 831
Impôts et taxes		- 1 547		- 1 547	- 82		- 82
Autres charges générales d'exploitation		- 1 662		- 1 662	- 1 438		- 1 438
Excédent brut d'exploitation	6.2	10 112	0	10 112	8 877	0	8 877
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		1		1	0		0
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	- 3 488		- 3 488	- 3 052		- 3 052
Autres produits		50		50	34		34
Autres charges		- 143		- 143	- 136		- 136
Résultat d'exploitation	6.2	6 532	0	6 532	5 723	0	5 723

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en Milliers d'Euros)

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	4 218	4 002	3 350
Dotations aux amortissements et provisions	3 542	3 107	3 109
Reprises des amortissements et provisions	- 174	- 374	- 213
Plus ou moins value de cession	75	46	- 6
Autres	0	0	0
Capacité d'autofinancement	7 661	6 781	6 240
Variation des créances d'exploitation	61	- 88	1 298
Variation des dettes d'exploitation	935	56	- 4 367
Charges et produits constatés d'avance	14	5	31
Variation du besoin en fonds de roulement	1 010	- 27	- 3 038
Flux net de trésorerie généré par l'activité	8 671	6 754	3 202
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	- 2	- 20	- 95
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 951	- 1 407	160
Acquisition d'immobilisations financières	0	- 304	- 85
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	46	0	23
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 907	- 1 731	3
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires	- 2 905	- 2 676	- 2 306
Variation des autres fonds propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	- 159	- 1 153	- 1 135
Contraction de prêts	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 064	- 3 829	- 3 441
VARIATION DE TRESORERIE	4 700	1 194	- 236
Trésorerie à l'ouverture	3 846	2 652	2 888
Trésorerie à la clôture	8 546	3 846	2 652

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 31/12/2011	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	79	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 auto-détenues	- 4 065	- 79	- 225							- 304
Augmentation de capital		79		- 79	- 23	- 56				0
Provisions réglementées								54		54
Résultat 31 décembre 2013							4 547			4 547
Situation à la clôture au 31/12/2013	764 490	15 000	8 016	1 477	1 477	0	4 547	163	6 175	35 378

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	19,52	19,63	768 555	0	4 065	764 490	959 042	954 978
Total	19,52	19,63	768 555	0	4 065	764 490	959 042	954 978

Notes annexes aux comptes

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

SOFIBUS PATRIMOINE a signé fin décembre une 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.

La livraison du bâtiment est prévue (hors intempéries et force majeure) pour le 4ème trimestre 2014.

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

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 01/01/2013 au 31/12/2013.

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 Contrats à long terme (VEFA) et stocks

Les contrats à long terme (VEFA) sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement. Cette méthode consiste à comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat au terme de l'opération, les travaux en cours étant constatés à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées. Ces charges sont enregistrées en compte de stocks.

3.3 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 4 451 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.

3.4 Trésorerie

Les disponibilités comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

3.5 Impôts sur les bénéfices

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

3.6 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.

3.7 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 ».

3.8 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 31/12/12	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 31/12/13	Amort. au 31/12/12	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 31/12/13	Valeurs nettes 31/12/12	Valeurs nettes 31/12/13
1. Immobilisations incorporelles	442	2	0	0	444	266		23		277	176	155
Logiciel	358	0			358	266		23		277	92	69
Logiciel en cours	0	2			2	0				0	0	2
Mali de fusion	84	0			84	0				0	84	84
2. Immobilisations corporelles	94 543	214	- 121		94 636	59 661	- 75	2 721	162	62 469	34 882	32 167
Terrains	11 784	0	0	0	11 784	0			162	162	11 784	11 622
Location simple	3 787				3 787	0			0	0	3 787	3 787
Crédit-Bail	1 062				1 062	0			162	162	1 062	900
Autre	6 935				6 935	0			0	0	6 935	6 935
Gros œuvre	45 173	0	0	0	45 173	32 065		1 721		32 065	13 108	11 387
Location simple	41 580				41 580	29 182		1 011		29 182	12 938	11 387
Crédit-Bail	3 593				3 593	2 883		710		2 883	710	0
Façades, Couvertures	12 786	0	0	0	12 786	8 144		437		8 144	4 642	4 205
Location simple	12 786				12 786	8 144		437		8 144	4 642	4 205
Installations générales et techniques	640	0	0	0	640	86		42		86	554	512
Location simple	640				640	86		42		86	554	512
Agencements	13 324	104	0	0	13 428	12 420		152		12 420	904	856
Location simple	13 324	104			13 428	12 420		152		12 420	904	856
Equipements du terrain	10 521	0	0	0	10 521	6 793		339		6 793	3 728	3 389
Location simple	8 130				8 130	6 164		183		6 164	1 966	1 783
Crédit-Bail	418				418	327		91		327	91	0
Autre	1 973				1 973	302		65		302	1 671	1 606
Immobilisations en cours	66	42	0	- 8	100						66	100
Autres immobilisations corporelles	249	68	- 121	8	204	153	- 75	30		153	96	96
TOTAL (1 + 2)	94 985	216	- 121	0	95 080	59 927	- 75	2 744	162	59 928	35 058	32 322
Détail par destination des immobilisations corporelles												
Crédit-Bail	5 073				5 073	3 210		801	162	4 173	1 863	900
Location simple	80 292	127	- 46		80 374	55 996		1 825		57 821	24 296	22 553
Autres immobilisations corporelles	9 178	87	- 75		9 189	455	- 75	95		475	8 723	8 714

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 22 Mai 2013, SOFIBUS PATRIMOINE n'a procédé à aucun rachat de titres.

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 CONTRATS À LONG TERME (VEFA) ET STOCKS

Le montant des travaux réglés dans le cadre de la VEFA signée en fin d'année sont inscrits au bilan sur la ligne « stocks ». Ils représentent à fin 2013 736 K€ sur un montant total prévisionnel de travaux de 4 610 K€.

4.3 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

En milliers d'Euros	2013			2012	2011
	Brut	Provisions	Net		
Créances clients	491	0	491	569	601
Créances douteuses	883	508	375	357	314
Total	1 374	508	866	926	915

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/12	786	654	244	429
- Augmentation 2013	103	86	7	79
- Diminution (reprise) 2013	6	5	9	
Créances douteuses au 31/12/13	883	735	242	508

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 883 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 508 K€.

4.4 AUTRES CREANCES

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
Avances et acomptes versés	96	52	59
TVA déductible	260	288	275
Etat – impôts sur les sociétés	0	98	98
Total	356	438	432

4.5 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance sont de 27 K€ sur l'exercice 2013 contre 30 K€ sur l'exercice 2012 et 34 K€ en 2011.

Notes annexes aux comptes (suite)

4.6 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		2013	2012	2011
		utilisées	Non utilisées			
Provisions pour risques	0	0	98	0	98	472
Provisions pour charges	502	0	0	502	0	0
TOTAL	502	0	98	502	98	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 avait 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 du risque concerné, la provision pour risques avait été reprise pour 374 K€ en 2012.

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.

En date du 19 novembre 2013, le Conseil d'Etat a rejeté la demande de pourvoi en cassation. La provision pour risques a été reprise pour un montant de 98 K€.

D'autre part, une provision pour charges relative à la dépollution d'un terrain a été comptabilisée pour un montant de 502 K€.

4.7 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Emprunts et dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
Emprunts bancaires	1 004	1 152	2 292
Emprunts à moyen terme	0	150	291
Lignes de crédit	1 000	1 000	2 000
Découverts bancaires	4	2	1
Intérêts courus sur emprunts	0	9	22
Total	1 004	1 161	2 314
Remboursements de l'exercice	150	1 140	1 132
Nouveaux emprunts de l'exercice	0	0	0
Montant total autorisé	7 500	12 150	15 291
Trésorerie nette disponible	8 551	3 847	2 645
Excédent (+) ou besoin (-) de trésorerie	+ 7 547	+ 2 686	+ 331

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 3 209 K€ en 2013, 3 072 K€ en 2012 et 3 000 K€ en 2011.

4.8 DETTES D'EXPLOITATION

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
Avances et acomptes reçus	606	576	128
Fournisseurs	1 451	1 052	1 274
Dettes fiscales et sociales	826	456	676
- Dettes fiscales	609	263	488
- Dettes sociales	217	193	188
Dettes sur immobilisations	18	18	18
Dettes diverses	178	178	201
Produits constatés d'avance	43	32	30
Total	3 122	2 312	2 398

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	1 374	491	0	883
Créances diverses	356	356	0	0
Disponibilités	8 551	8 551	0	0
Charges constatées d'avance	27	27	0	0
Dettes				
Emprunts et dettes bancaires	1 004	1 004	0	0
Avances et acomptes reçus	606	606	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	1 451	1 451	0	0
Dettes fiscales	609	609	0	0
Dettes sociales	217	217	0	0
Dettes sur immobilisations	18	0	18	0
Dépôts de garantie	3 209	86	2 865	258
Dettes diverses	178	178	0	0
Avances reçues	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	43	43	0	0

4.9 PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
Produits à recevoir			
Autres actifs immobilisés	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0
Créances clients et comptes rattachés	0	237	47
Autres créances	93	39	33
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	0	0	7
Charges à payer			
Emprunts et dettes envers les étab. de crédit	4	10	22
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	365	491	349
Dettes fiscales et sociales	142	128	121
Dettes sur immobilisations	0	0	0
Autres dettes	173	174	196

Notes annexes aux comptes (suite)

5.0 INFORMATIONS SUR LES ENTREPRISES LIEES

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
ACTIF			
Clients location simple	145	128	299
Charges constatées d'avance	510	0	0
Produits à recevoir	35	33	31
PASSIF			
Autres passifs	1 069	548	832
Charges à payer	8	5	6

6. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

6.1 LES PRODUITS LOCATIFS

En milliers d'Euros	2013	2012	Variation %	2011
Loyers				
Loyers de location simple	11 710	11 002	+ 6,4 %	10 687
Indemnités d'occupation	0	33	-	0
Loyers de Crédit-Bail	1 295	1 294	+ 0,1 %	1 278
Facturations diverses	22	22	-	21
Total loyers	13 027	12 351	+ 5,5 %	11 986
Charges locatives refacturées	2 620	2 653	- 1,2 %	2 444
Facturations diverses	201	11	NS	16
Total des produits locatifs	15 848	15 015	+ 5,5 %	14 446

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 90,0 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 87,6 % des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

6.2 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.

6.2.1 Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 3 606 K€ (- 10,2 % 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 2 707 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

6.2.2 Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (2 387 K€), + 1,5 % par rapport à l'exercice 2012, 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	2013		2012	
	Salaires fixes	Jetons de présence	Salaires fixes	Jetons de présence
Baron HOTTINGUER	212,0	17,6	212,0	23,1
M. Frédéric HOTTINGUER		30,8		33,6
M. Rodolphe HOTTINGUER		4,5		3,0
Mme Véronique RAYNAR		8,8		11,6
M. Paul HOTTINGUER		14,3		17,1
M. Philippe HOTTINGUER		6,1		6,1
Mme Laure de POURTALES		6,1		6,1
M. Christian de LONGEVIALLE		14,3		17,1
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		6,1		17,1
BANQUE BNP PARIBAS		6,1		5,0
Total des mandataires sociaux	212,0	114,7	212,0	139,8
Monsieur François SALVADOR (censeur)		19,8		9,5
Total des rémunérations	212,0	134,5	212,0	149,3

Rémunération du commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2013	2012	2013	2012
Audit				
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	72	71	100 %	100 %
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	0	0	-	-
Sous Total	72	71	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	72	71	100 %	100 %

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
CHARGES			
Autres achats et charges externes	1 204	1 519	1 565
PRODUITS			
Produits de location simple	145	139	132
Autres produits	292	263	251

6.3 RESULTAT FINANCIER

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
Intérêts créditeurs divers	0	0	0
Intérêts créditeurs bancaires	0	3	32
Intérêts débiteurs bancaires	- 20	- 42	- 89
Résultat financier	- 20	- 39	- 57

Notes annexes aux comptes (suite)

6.4 RESULTAT EXCEPTIONNEL

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
Reprises sur créances amorties	0	0	17
Prix de vente des immobilisations cédées	18	0	44
Reprises de provisions sur litiges	98	374	0
VNC des éléments d'actif cédés	0	- 46	- 19
Dotations aux amortissements dérogatoires	- 55	- 55	- 54
Résultat exceptionnel	61	273	- 12

7. 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 2013 est de 6 500 K€ contre 12 150 K€ à fin 2012.

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

Hors bilan comparé

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
ENGAGEMENTS DONNÉS			
Engagements de financement	3 874	0	0
Engagements de garantie	0	0	0
Engagements sur titres	0	0	0
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	6 500	11 000	13 000
Engagements de garantie	211	169	162
Engagements sur titres	0	0	0

8. 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 2013

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 2013, 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 2013 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	4 217 955,68 €
Après reprise du report à nouveau, soit	6 175 194,46 €
Le total disponible s'élève à	10 393 150,14 €

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

A la réserve légale	23 201,93 €
---------------------	-------------

Aux actionnaires à titre de dividendes,

Une somme globale de	3 057 960,00 €
Au report à nouveau	7 311 988,21 €

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. Le dividende brut par action s'élève à 4,00 €.

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
2010	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,20 €)
2011	3,50 € (assorti d'un abattement de 1,40 €)
2012	3,80 € (assorti d'un abattement de 1,52 €)

Le dividende de l'exercice 2013 sera mis en paiement à partir du 26 mai 2014 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 2013.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 11 mars 2014, sous réserve de la décision d'allocation par

Résolutions (suite)

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 63 525,00 €
(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.

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 22 mai 2013 en sa cinquième résolution pour la période non écoulée.

SIXIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE M. PAUL HOTTINGUER

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Paul HOTTINGUER, 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 2019.

Monsieur Paul HOTTINGUER, 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.

SEPTIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE M. PHILIPPE HOTTINGUER

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Philippe HOTTINGUER, 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 2019.

Monsieur Philippe HOTTINGUER, 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.

Résolutions (suite)

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

HUITIEME RESOLUTION

AUTORISATION A CONFERER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'ANNULER DES ACTIONS AUTO-DETENUES (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 22 mai 2013 en sa douzième résolution pour la période non écoulée.

NEUVIEME 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 22 mai 2013 en sa treizième résolution pour la période non écoulée.

DIXIEME 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 10 Mars 2014

Henri Hottinguer
Président, Directeur Général

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, 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 8 avril 2014
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

Rapports du commissaire aux comptes

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

**Assemblée générale d'approbation
des comptes de l'exercice clos le 31
décembre 2013**

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'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOU- MIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

**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 DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENE- RALE

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 seraient poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2014
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

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

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 22 mai 2014 – Neuvième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de 18 mois, dans le cadre de l'article L. 233-32 II du Code de commerce, la compétence à l'effet de :

- Décider l'émission de bons soumis au régime de l'article L. 233-32-II du Code de commerce permettant de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la société, ainsi que leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique,
- Fixer les conditions d'exercice et les caractéristiques desdits bons.

Le montant nominal maximum des actions qui pourraient être ainsi émises ne pourra dépasser le plafond de 15 00 000 € 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 diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil portant sur l'opération envisagée d'émission de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société.

Nous établissons un rapport complémentaire le cas échéant en vue de la confirmation par une assemblée générale prévue à l'article L.233-32 III du Code de commerce, et conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration.

Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2014
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

Rapports du commissaire aux comptes (suite)

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

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 22 mai 2014 – Huitième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2014
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES, DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LES INFORMATIONS RELATIVES AUX CONSÉQUENCES SOCIALES DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AINSI QU'À SES ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Sofibus Patrimoine désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations relatives aux conséquences sociales de l'activité de la société ainsi qu'à ses engagements sociétaux en faveur du développement durable relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations sociales et sociétales »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations sociales et sociétales prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément aux éléments méthodologiques utilisés par la société (ci-après le « Référentiel »), figurant dans le rapport de gestion.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

¹ dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- D'attester que les Informations sociales et sociétales requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations sociales et sociétales) ;
- D'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations sociales et sociétales, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations sociales et sociétales).

Il ne nous appartient pas en revanche de vérifier les informations environnementales présentées dans le rapport de gestion, compte tenu de la déclaration du vérificateur environnemental relative au système communautaire de management environnemental et d'audit (EMAS) annexée au rapport de gestion et valant avis de l'organisme tiers indépendant sur les informations environnementales, conformément à l'article R.225-105-2 IV du code de commerce.

Nos travaux ont été effectués par une équipe de deux personnes en avril 2014 sur une durée de deux jours. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

1. Attestation de présence des Informations sociales et sociétales

Nous avons pris connaissance, sur la base d'un entretien avec le responsable concerné, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations sociales et sociétales présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations sociales et sociétales requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations sociales et sociétales

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené des travaux nous permettant :

- D'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- De vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations sociales et sociétales et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations sociales et sociétales.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations sociales et sociétales au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations sociales et sociétales que nous avons considérées les plus importantes, nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans les comptes et le rapport de gestion.

Pour les autres informations sociales et sociétales, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les travaux que nous avons effectués en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait des limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations sociales et sociétales ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sociales et sociétales, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2014
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ
Associée Audit

Florence Didier-Noaro
Associée Responsabilité Sociale et Environnementale

Projet

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