Sofibus Patrimoine

Information financière semestrielle

30 juin 2014

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

Sommaire

Rapport semestriel sur les comptes au 30/06/2014 3

1. L'activité locative 3
2. Le refinancement 4
3. L'analyse des comptes semestriels 5
4. Les perspectives 7
5. Les risques et incertitudes 7

Les comptes semestriels résumés 8

Les notes annexes 12

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2014 19

Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel 20

RAPPORT SEMESTRIEL SUR LES COMPTES AU 30 JUIN 2014

Le résultat avant impôt du premier semestre 2014 s'établit à 3 298 K€ à comparer à 3 264 K€ réalisés un an plus tôt. Le résultat après impôt est de 2 148 K€ contre 2 124 K€ au 30 juin 2013.

1. L'activité locative

SYNTHESE DES LOYERS AU 30 JUIN 2014

	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Location simple PAPC	5 060	5 104	- 0.9 %
Immeuble TAITBOUT et divers	569	638	- 10.8 %
Location simple Bonneuil Sud	100	102	- 2.0 %
Crédit Bail	646	645	+ 0.2 %
Total	**6 375**	**6 489**	**- 1.8 %**

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

a) L'immeuble de la rue Taitbout

L'immeuble a généré un loyer semestriel de 569 K€ contre 638 K€ au 1er semestre 2013 en raison de la vacance d'un demi plateau de bureau (205 m²).

b) La location simple sur le Parc des Petits Carreaux

	1er semestre 13	2ème semestre 13	1er semestre 14
1. Locaux disponibles en début de période	17 428 m²	20 979 m²	19 635 m²
2. Locaux qui se sont libérés	6 585 m²	740 m²	6 948 m²
3. Rachat locaux			
4. Stock à commercialiser (1+2+3)	24 013 m²	21 719 m²	26 583 m²
5. Location pour la période	3 034 m²	2 084 m²	7 516 m²
6. Stock disponible en fin de période (4-5)	20 979 m²	19 635 m²	19 067 m²
Taux d'occupation physique fin de période	83,5 %	84,5 %	85,0 %

Le climat économique sur la période est resté sombre et n'a toujours pas favorisé la prise de décision des PME qui demeurent plus que jamais prudentes voire attentistes reportant encore leurs projets d'implantation.

La concurrence reste ardue et les avantages commerciaux accordés aux nouveaux clients restent importants.

Néanmoins, 7 nouveaux clients ont loué – 4 190 m² - sur le parc (s'orientant essentiellement sur des bâtiments rénovés ou en cours de rénovation).

Le taux d'occupation physique ressort ainsi en légère hausse par rapport au 1er semestre 2013 et s'établit à 85 %.

Dans ce contexte de morosité générale, Il convient de noter le retour des renégociations de quelques utilisateurs, profitant d'échéances contractuelles pour diminuer leurs surfaces et ou réviser leurs loyers à la baisse.

c) Le crédit-bail

Les redevances perçues s'élèvent à 646 K€, stables par rapport à la même période sur 2013.

d) ZAC Bonneuil Sud

Le bail à construction portant sur un bâtiment à usage de "drive" a généré un loyer semestriel de 100 K€.

2. Le Refinancement

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

L'encours moyen de refinancement sur le 1er semestre s'établit à 1 000 K€ à comparer à un encours moyen sur l'année 2013 de 1 050 K€.

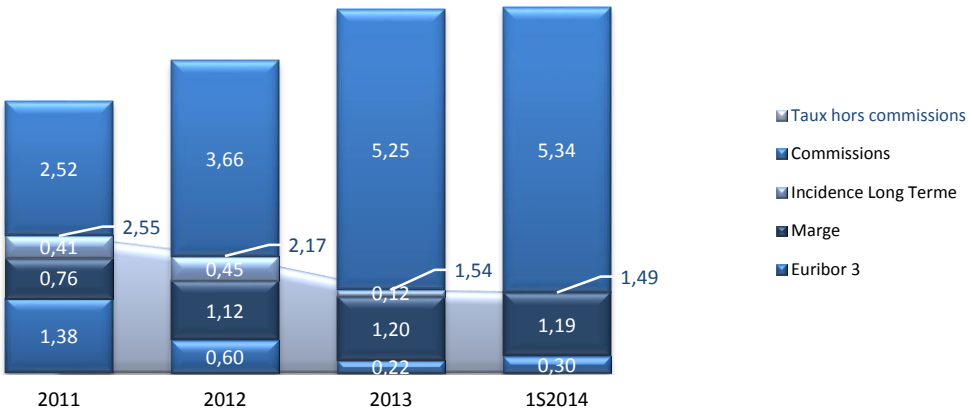
Ainsi les frais financiers constatés au 30 juin 2014 sont stables par rapport à ceux au 30 juin 2013 et s'établissent à 9 K€.

Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est de 6,83 % contre 6,79 % sur l'année 2013; hors commissions, le taux moyen s'établit à 1,49 % à comparer à 1,54 % sur l'année 2013.

Au 30 juin 2014, l'encours de refinancement s'établit à 1 000 K€, l'endettement représente 0,69 % de la valeur des actifs immobilisés (ratio LTV – loan to value). L'excédent brut d'exploitation couvre 535 fois le montant des frais financiers.

A cette date, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 7 000 K€, la trésorerie disponible s'élevant quant à elle à 7 740 K€.

Taux Moyen de Refinancement - décomposition



Calculée à partir de la moyenne pondérée par les utilisations

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

A. Le compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/2014	Dont récupérables	30/06/2013	Dont récupérables
Produits locatifs	**8 056**	**1 638**	**8 016**	**1 527**
Loyers	**6 386**		**6 489**	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	5 729		5 833	
Loyers de crédit-bail	646		645	
Facturations diverses	11		11	
Charges locatives refacturées	**1 638**	**1 638**	**1 527**	**1 527**
Autres produits locatifs	**32**		**0**	**0**
Autres Prestations de services	**145**		**158**	
Chiffre d'affaires	**8 201**		**8 174**	
Charges sur Immeubles	**- 2 051**	**- 1 499**	**- 1 969**	**- 1 527**
Entretien et frais de relocation	- 218	- 20	- 148	- 19
Charges locatives générales	- 814	- 649	- 820	- 671
Impôts et taxes	- 1 019	- 830	- 1 001	- 837
Frais de fonctionnement	**- 1 334**		**- 1 283**	
Frais de personnel	- 472		- 468	
Impôts et taxes	- 73		- 61	
Autres charges générales d'exploitation	- 789		- 754	
Excédent Brut d'Exploitation	**4 816**	**139**	**4 922**	**0**
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	8		0	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 440		- 1 563	
Autres produits	46		0	
Autres charges	- 90		- 75	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	**3 340**	**139**	**3 284**	**0**
Produits financiers	0		0	
Charges financières	- 9		- 10	
RESULTAT FINANCIER	**- 9**		**- 10**	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	**3 331**		**3 274**	
Produits exceptionnels	20		17	
Charges exceptionnelles	- 52		- 27	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**- 32**		**- 10**	
Impôts sur les bénéfices	- 1 151		- 1 140	
RESULTAT DE L'EXERCICE	**2 148**		**2 124**	

B. Le Résultat d'Exploitation

Les produits locatifs sont en augmentation de 111 K€, les loyers de location simple diminuent de 103 K€ essentiellement en raison de la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction du 2ème trimestre 2013 servant de base à l'indexation des loyers au 1er janvier (- 1.74 %). Les redevances de crédit-bail sont stables.
Les charges refacturées aux entreprises locataires (1 638 K€) sont en augmentation (+ 111 K€ comparativement au 30 juin 2013).

Les Charges sur immeubles sont de 2 051 K€ (+ 82 K€ par rapport au 30 juin 2013) dont 1 499 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société (552 K€) augmentent de 110 K€ essentiellement en raison des honoraires de commercialisation.

Les Frais de fonctionnement sont de 1 334 K€ sont en augmentation de 35 K€ par rapport à ceux observés un an plus tôt en raison essentiellement des frais liés à la refonte du site internet et de la mise en place de nouveaux services aux locataires.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 4 816 K€ en diminution de 106 K€ en raison de l'augmentation des frais de relocation.

Les reprises sur amortissements et provisions sur le semestre (correspondant à des reprises de provisions sur créances douteuses) s'élèvent à 8 K€.

Les dotations aux amortissements et provisions s'établissent à 1 440 K€ contre 1 563 K€ un an plus tôt.

Les autres produits et autres charges : les autres produits représentent des reprises de dépôts de garantie sur des locataires douteux (46 K€), les autres charges correspondent aux jetons de présence provisionnés (66 K€) et à des charges diverses (23 K€).

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 3 340 K€ contre 3 284 K€ au 30 juin 2013, en progression de 1.7%.

C. Le Résultat Financier

Les frais financiers s'établissent à 9 K€ contre 10 K€ un an plus tôt.

Au total, le résultat financier s'établit à – 9 K€ contre – 10 K€ au 30 juin 2013.

D. Résultat courant avant impôts

Le résultat courant avant impôts s'élève à 3 331 K€ contre 3 274 K€ à fin juin 2013 (+ 1,7 %).

E. Le Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'établit à - 32 K€ contre - 10 K€ au 30 juin 2013. Il correspond à une dotation aux amortissements dérogatoires (27 K€), à la cession d'un véhicule.

F. Impôts sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 151 K€ contre 1 140 K€ sur le premier semestre 2013.

G. Le Résultat net de l'exercice

Le résultat net au 30 juin 2014 s'établit à 2 148 K€ contre 2 124 K€ un an plus tôt (+ 1,1 %).

4. Les Perspectives

Les indicateurs macro-économiques pourraient ne pas montrer d'amélioration à court terme, le niveau de demande devrait rester faible.

Les locations intervenues ce trimestre ont encore validé l'importance de la rénovation des bâtiments qu'il conviendra de poursuivre pour dynamiser l'attrait du parc d'activités et tenter de maintenir sous contrôle le niveau des libérations à venir.

5. Risques et incertitudes sur le second semestre

Les risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le rapport annuel 2013 (pages 22 et 23).

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

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

LES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES (EN MILLIERS D'EUROS)

Le bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2014			31/12/2013
		Brut	Amort.	Net	Net
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Autres immobilisations incorporelles		448	300	148	156
Total immobilisations incorporelles	**4.1.1**	**448**	**300**	**148**	**156**
Immobilisations corporelles					
Terrains		11 784	608	11 176	11 622
Constructions		81 996	62 971	19 025	19 837
Installations techniques, matériels et outillages		648	157	491	512
Autres immobilisations corporelles		195	80	115	96
Immobilisations corporelles en cours		653	0	653	100
Total immobilisations corporelles	**4.1.1**	**95 276**	**63 816**	**31 460**	**32 167**
Immobilisations financières					
Autres titres immobilisés		0	0	0	0
Autres immobilisations financières		25	0	25	26
Total immobilisations financières	**4.1.1**	**25**	**0**	**25**	**26**
ACTIF IMMOBILISE (I)		**95 749**	**64 116**	**31 633**	**32 349**
Actif circulant					
Stocks	**4.1.2**	3 157	0	3 157	736
Créances clients et comptes rattachés	**4.1.2**	1 998	544	1 454	866
Autres créances		866	0	866	357
Disponibilités		7 741	0	7 741	8 551
Charges constatés d'avance		43	0	43	27
ACTIF CIRCULANT (II)		**13 805**	**544**	**13 261**	**10 537**
TOTAL ACTIF (I+II)		**109 554**	**64 660**	**44 894**	**42 886**

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2014	31/12/2013
Capitaux propres			
Capital		15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 016	8 016
Réserves :		1 500	1 477
- Légale		*1 500*	*1 477*
- Ordinaire		*0*	*0*
Report à nouveau		7 312	6 175
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		2 148	4 218
Provisions réglementées		190	163
CAPITAUX PROPRES (I)		**34 166**	**35 049**
Provisions			
Provisions pour risques et charges	**4.1.3**	502	502
PROVISIONS (II)		**502**	**502**
Dettes			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	**4.1.3**	1 002	1 004
Dépôts de garantie reçus		3 136	3 209
Avances et acomptes reçus		2 438	606
Fournisseurs et comptes rattachés		1 682	1 451
Dettes fiscales et sociales		1 489	826
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		18	18
Autres dettes		419	178
Produits constatés d'avance		42	43
DETTES (III)		**10 226**	**7 335**
TOTAL PASSIF (I+II+III)		**44 894**	**42 886**

Le compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2014	30/06/2013	31/12/2013
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	4.2.1	8 056	8 016	15 848
- Loyers		*6 386*	*6 489*	*13 027*
- Charges locatives refacturées		*1 638*	*1 527*	*2 620*
- Facturations diverses		*32*	*0*	*201*
Autres prestations de service		145	158	256
Montant du Chiffre d'Affaires		*8 201*	*8 174*	*16 104*
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		8	0	1
Autres produits		46	0	50
Total produits d'exploitation		**8 255**	**8 174**	**16 155**
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes		1 821	1 722	3 316
Impôts, taxes et versements assimilés		1 092	1 062	1 774
Charges de personnel		472	468	902
- Salaires et traitements		*354*	*327*	*661*
- Charges sociales		*118*	*121*	*241*
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 440	1 563	3 488
-Sur immobilisations : amortissements	4.1.1	*1 396*	*1 508*	*2 907*
- Sur immobilisations : dépréciations		*0*	*0*	*0*
- Sur actif circulant : dotations		*44*	*55*	*79*
- Dotations aux prov. pour risques et charges		*0*	*0*	*502*
Autres charges		90	75	143
Total charges d'exploitation		**4 915**	**4 890**	**9 623**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	4.2.1	**3 340**	**3 284**	**6 532**
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		0	0	0
Total produits financiers		**0**	**0**	0
Charges financières		0		
Intérêts et charges assimilés		9	10	20
Total charges financières		**9**	**10**	**20**
RESULTAT FINANCIER (II)		**- 9**	**- 10**	**- 20**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		**3 331**	**3 274**	**6 512**
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		20	17	17
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	98
Total produits exceptionnels		**20**	**17**	**115**
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		25	0	0
Sur opérations en capital		27	27	54
Total charges exceptionnelles		**52**	**27**	**54**
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)		**- 32**	**- 10**	**61**
Impôts sur les bénéfices (IV)		1 151	1 140	2 355
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		**2 148**	**2 124**	**4 218**
TOTAL PRODUITS		**8 275**	**8 139**	**16 270**
TOTAL CHARGES		**6 133**	**6 015**	**12 052**
Résultat par action		**2,81 €**	**2,67 €**	**5,52**

Le tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2014	31/12/2013
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	2 148	4 218
Dotations aux amortissements et provisions	1 467	3 542
Reprises des amortissements et provisions	- 45	- 174
Plus ou moins value de cession	62	75
Autres	0	0
Capacité d'autofinancement	**3 632**	**7 661**
Variation des créances d'exploitation	- 1 133	61
Variation des dettes d'exploitation	2 894	935
Charges et produits constatés d'avance	- 16	14
Variation du besoin en fonds de roulement	**1 745**	**1 010**
Flux net de trésorerie généré par l'activité	**5 377**	**8 671**
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	- 3	- 2
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 3 123	- 951
Acquisition d'immobilisations financières	0	0
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	46
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**- 3 126**	**- 907**
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 058	- 2 905
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	0	- 159
Contraction de prêts	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**- 3 058**	**- 3 064**
VARIATION DE TRESORERIE	**- 807**	**4 700**
Trésorerie à l'ouverture	**8 546**	**3 846**
Trésorerie à la clôture	**7 739**	**8 546**

Analyse des capitaux propres

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

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émis-sion	Réserves			Résultat de l'exercice	Prov. régle-mentées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	*Réserve légale*	*Réserve ordinaire*				
Situation à la clôture au 31/12/2012	**768 555**	**15 000**	**8 241**	**1 556**	***1 500***	***56***	**4 002**	**109**	**5 078**	**33 986**
Distributions effectuées au titre de 2012							- 2 905			- 2 905
Résultat 2012 non distribué							- 1 097		1 097	0
Réduction de capital par annulation des actions autodétenues	- 4 065	- 79	- 225							- 304
Augmentation du capital		79		- 79	*- 23*	*- 56*				0
Provisions réglementées								54		54
Résultat 31/12/2013							4 218			4 547
Situation à la clôture au 31/12/2013	**764 490**	**15 000**	**8 016**	**1 477**	***1 477***	***0***	**4 218**	**163**	**6 175**	**35 049**
Distributions effectuées au titre de 2013							- 3 058			- 3 058
Résultat 2013 non distribué							- 1 137		1 137	0
Dotation à la réserve légale				23	*23*		- 23			0
Provisions réglementées								27		27
Résultat 30/06/2014							2 148			2 148
Situation au 30/06/2014	**764 490**	**15 000**	**8 016**	**1 500**	***1 500***	***0***	**2 148**	**190**	**7 312**	**34 166**

Les notes annexes aux comptes semestriels résumés

NOTE 1 : Faits caractéristiques sur le semestre

SOFIBUS PATRIMOINE a signé, en fin d'année 2013, un acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) avec un client locataire du Parc des Petits Carreaux portant sur un terrain de 11 383 m² et la construction d'un bâtiment d'activités de 5 845 m². Le prix fixé est de 7 895 000 € H.T.

Le permis de construire a été déposé le 1er juillet 2013, 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.

NOTE 2 : Présentation des comptes semestriels

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

NOTE 3 : Principales méthodes comptables

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

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

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

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

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

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

1.1 Immobilisations

a) Immobilisations incorporelles

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

b) Immobilisations corporelles

Evaluation des actifs à leur date d'entrée

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

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

Comptabilisation des composants et amortissements

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

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

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

La durée d'amortissement est de :

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

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

Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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

Dépréciation des immobilisations

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

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

c) Immobilisations financières

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

1.2 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 stocks.

1.3 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 3 619 K€ (sur 2 contrats).

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

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

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis.

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

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

1.4 Trésorerie

Les disponibilités comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

1.5 Impôts sur les bénéfices

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

1.6 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.

1.7 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".

1.8 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.

NOTE 4 - Informations sur les états financiers

4.1 Informations sur le bilan

4.1.1 Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'Euros	Au 31/12/13	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 30/06/14	Amort. au 31/12/13	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 30/06/14	Valeurs nettes 31/12/13	Valeurs nettes 30/06/14
1. Immobilisations incorporelles	444		3		0	447	289		11		300	155	147
Logiciel	358		1		2	361	289		11		300	69	61
Logiciel en cours	2		2		- 2	2	0		0		0	2	2
Mali de fusion	84		0		0	84	0		0		0	84	84
2. Immobilisations corporelles	94 636	- 62	702	0	0	95 276	62 469	- 37	938	447	63 817	32 167	31 459
Terrains	11 784					11 784	162			447	609	11 622	11 175
Location simple	3 787					3 787	0				0	3 787	3 787
Crédit Bail	1 062					1 062	162			447	609	900	453
Autre	6 935					6 935	0				0	6 935	6 935
Gros oeuvre	45 173					45 173	33 786		491		34 277	11 387	10 896
Location simple	41 580					41 580	30 193		491		30 684	11 387	10 896
Crédit bail	3 593					3 593	3 593		0		3 593	0	0
Façades, Couvertures	12 786					12 786	8 581		215		8 796	4 205	3 990
Location simple	12 786					12 786	8 581		215		8 796	4 205	3 990
Installations géné-rales et techniques	640					640	128		21		149	512	491
Location simple	640					640	128		21		149	512	491
Agencements	13 428		87			13 515	12 573		74		12 647	855	868
Location simple	13 428		87			13 515	12 573		74		12 647	855	868
Equipements du terrain	10 521					10 521	7 131		120		7 251	3 390	3 270
Location simple	8 130					8 130	6 346		87		6 433	1 784	1 697
Crédit Bail	418					418	418		0		418	0	0
Autre	1 973					1 973	367		33		400	1 606	1 573
Immobilisations en cours	100		554			654						100	654
Autres immo-bilisations corporelles	204	- 62	61			203	108	- 37	17		88	96	115
TOTAL (1 + 2)	95 080	- 62	705	0	0	95 723	62 758	- 37	949	447	64 117	32 322	31 606
Crédit bail	**5 073**	**0**	**0**	**0**	**0**	5 073	**4 173**	**0**	**0**	**447**	4 620	**900**	453
Location simple	**80 374**	**0**	**611**	**0**	**0**	80 985	**57 821**	**0**	**888**	**0**	58 709	**22 553**	22 276
Autres immo-bilisations corporelles	**9 189**	**- 62**	**91**	**0**	**0**	9 218	**475**	**- 37**	**50**	**0**	488	**8 714**	8 730

Les acquisitions en location simple sur le semestre correspondent essentiellement à la rénovation de la façade sur un bâtiment.

Expertises immobilières

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

Immobilisations financières

Actions propres

Au 30 juin 2014, la société ne détient aucune de ses actions.

Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élèvent à 25 K€ au 30 juin 2014 comme à fin décembre 2013.

4.1.2 Actif circulant

Contrats à long terme (VEFA) et stocks

Le montant des travaux réglés dans le cadre de la VEFA signée en fin d'année 2013 sont inscrits au bilan sur la ligne « stocks ». Ils représentent au 30 juin 2014 3 157 K€ sur un montant total prévisionnel de travaux de 4 610 K€.

Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	30/06/14			31/12/13
	Brut	Provisions	Net	
Créances clients	491		491	491
Créances douteuses	1 002	544	458	375
Charges à récupérer	505		505	0
Total	1 998	544	1 454	**866**

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/13	883	735	242	508
- Augmentation 2014	122	102	63	44
- Diminution (reprise) 2014	-3	-2	- 5	- 8
Créances douteuses au 30/06/14	**1 002**	**835**	**305**	**544**

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 1 002 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 544 K€.

4.1.3 Passif

Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		30/06/14	31/12/13
		utilisées	Non utilisées		
Provisions pour charges	0	0	0	502	502
TOTAL	**0**	**0**	**0**	**502**	**502**

Sur l'exercice 2013, une provision pour charges relatives à la dépollution d'un terrain a été comptabilisée pour un montant de 502 K€.

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

4.1.4 Autres informations

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/14	31/12/13
ACTIF		
Clients location simple	173	145
Produits à recevoir	53	35
Autres créances	70	0
Honoraires sur VEFA	0	510
PASSIF		
Autres PASSIFS	644	1 069
Charges à payer	11	8
Produits constatés d'avance	0	0

4.2 Informations sur le compte de résultat

4.2.1 Informations sur le résultat

Les produits locatifs

En milliers d'Euros	30/06/14	30/06/13	Variation %	31/12/13
Loyers				
Loyers de location simple	*5 729*	*5 833*	- 1,8 %	11 710
Indemnités d'occupation	*0*	*0*	-	0
Loyers de crédit bail	*646*	*645*	+ 0,2 %	1 295
Facturations diverses	*11*	*11*	-	22
Total loyers	**6 386**	**6 489**	**- 1,6 %**	**13 027**
Charges locatives refacturées	1 638	1 527	+ 7,3 %	2 620
Facturations diverses	32	0	-	201
Total des produits locatifs	**8 056**	**8 016**	**+ 0,5 %**	**15 848**

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 89,9 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 88,3 % des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

Le résultat d'exploitation

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

Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 2 051 K€ (+ 4,2 % par rapport au 30 juin 2013) comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 1 499 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (1 334 K€) sont constitués des frais de personnel, des impôts et taxes à la charge de la société, et des autres charges liées à l'exploitation de la société, ils sont en augmentation de 51 K€ par rapport à ceux constatés au 30 juin 2013.

4.2.2 Autres informations

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/14	31/12/13
CHARGES		
Autres achats et charges externes	701	1 204
PRODUITS		
Produits de location simple	78	145
Autres produits	147	292

4.3 Informations sur le hors bilan

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée soit 6 000 K€.

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

En K€	30/06/14	31/12/2013
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements de financement	1 453	3 874
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titres	0	0
ENGAGEMENTS RECUS		
Engagements de financement	6 000	6 500
Engagements de garantie	210	211
Engagements sur titres	0	0

SOFIBUS PATRIMOINE a signé, en fin d'année 2013, un acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dont les conditions sont décrites dans la note 1.

NOTE 5 - Autres informations

Evènements post-clôture

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

SOFIBUS PATRIMOINE
Société Anonyme
43, rue Taitbout
75 009 PARIS

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2014

Période du 1er janvier au 30 juin 2014

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société Sofibus Patrimoine, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I- Conclusion sur les comptes

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

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

II- Vérification spécifique

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 23 septembre 2014

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

SOFIBUS PATRIMOINE
Société Anonyme
43, rue Taitbout
75 009 PARIS

Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel

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

Pour valoir ce que de droit

Paris, le 23 septembre 2014

Frédéric Hottinger
Directeur Général Délégué