

# Document de Référence

## Exercice 2013



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 30 octobre 2014 sous le numéro D.14-1028, conformément à l'article 212-13 de son Règlement Général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Par ailleurs, en application de l'Article 28 du Règlement CE n°809/2004, les informations suivantes sont incorporées par référence au présent document :

- examen de la situation financière, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et le rapport du commissaire aux comptes y afférent figurant respectivement aux pages 20, 63 à 76 et 77 à 78 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 7 novembre 2013 (sous le numéro D.13-1022) ;
- examen de la situation financière, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et le rapport du commissaire aux comptes y afférent figurant respectivement aux pages 20, 60 à 73 et 74 à 75 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 7 novembre 2012 (sous le numéro D.12-0957).

Les informations incluses dans ce Document de Référence, autres que celles visées ci-dessus, sont, le cas échéant, remplacées ou mises à jour par les informations incluses dans le présent Document de Référence. Ce Document de Référence est accessible dans les conditions décrites au chapitre 24 « Documents accessibles au public » du présent Document de Référence.

Société anonyme au  
capital de 15 000 000 €  
Siège social : 43 Rue  
Taitbout – 75009 Paris  
RCS PARIS B 692 044 381  
SIRET : 692 044 381 000 48

Ce document est disponible sans frais au siège de la Société, ainsi qu'en version électronique sur le site des échos ([www.lesechoscomfi.com](http://www.lesechoscomfi.com)) et sur celui de la Société ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr))



## TABLE DES MATIERES

### CHAPITRE I - PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

1.1. Personne responsable du document de référence .....	5
1.2. Attestation de la personne responsable du document de référence .....	5
1.3. Personne responsable de l'information financière .....	5

### CHAPITRE II - CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. Commissaire aux comptes titulaires .....	6
2.2. Commissaires aux comptes suppléants .....	6
2.3. Commissaires aux comptes démissionnaires ou ayant été écarté.....	6

### CHAPITRE III - INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES .....6

### CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

4.1. Risques liés à l'activité de SOFIBUS PATRIMOINE .....	10
4.2. Risques liés aux taux d'intérêt.....	10
4.3. Risques liés à l'insolvabilité des locataires .....	10
4.4. Risques liés aux engagements hors bilan et autres engagements.....	10
4.5. Risques juridiques .....	11
4.6. Risques fiscaux .....	11
4.7. Conséquences environnementales de l'activité.....	11
4.8. Assurances et couverture des risques.....	14

### CHAPITRE V - INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

5.1. Histoire et évolution de la Société	
5.1.1. Raison sociale, forme et siège de la Société .....	15
5.1.2. Date de constitution et durée de la société.....	15
5.1.3. Lieu et numéro d'enregistrement de la Société.....	15
5.1.4. Exercice comptable .....	15
5.1.5. Historique de la Société .....	15
5.2. Principaux investissements réalisés au cours des 3 derniers exercices .....	16
5.3. Investissements futurs .....	16

### CHAPITRE VI - APERCU DES ACTIVITES

6.1. Principales activités.....	16
6.2. Principaux marchés .....	16
6.3. Stratégie et avenir .....	16

### CHAPITRE VII- ORGANIGRAMME .....17

### CHAPITRE VIII- PROPRIETES IMMOBILIERES

8.1. Propriété immobilières .....	18
8.2. Immobilisations et environnement.....	19

### CHAPITRE IX- EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....20

### CHAPITRE X - TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1. Informations simplifiées sur les capitaux de l'Emetteur .....	22
10.2. Flux de trésorerie .....	22
10.3. Conditions d'emprunts et structure de financement .....	22
10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux.....	22



## CHAPITRE XI- RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1. Recherche et développement .....	23
11.2. Brevets et licences.....	23

## CHAPITRE XII - INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1. Tendances ayant affecté l'activité, depuis la fin de l'exercice jusqu'à la date du Document de Référence.....	23
12.2. Perspectives .....	23
12.3. Information financière au titre du 1 <sup>er</sup> semestre 2014.....	23

## CHAPITRE XIII- PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE .....27

## CHAPITRE XIV - ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

14.1. Dirigeants et administrateurs de la société .....	27
14.2. Membres du Comité Stratégique et d'initiatives .....	28
14.3. Membres du Comité d'Audit .....	28
14.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance de la direction générale .....	28

## CHAPITRE XV - REMUNERATION ET AVANTAGES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

15.1. Montant de la rémunération versée aux mandataires sociaux .....	28
15.2. Retraites et autres avantages.....	29

## CHAPITRE XVI - FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1. La direction de la Société .....	29
16.2. Contrats de services liant les mandataires sociaux.....	33
16.3. Comité d'audit.....	33
16.4. Gouvernance d'entreprise .....	33
16.5. Rapport du Président sur le contrôle interne .....	34
16.6. Rapport du Commissaire aux Comptes sur le contrôle interne .....	43

## CHAPITRE XVII - SALARIES

17.1. Effectif de la société .....	44
17.2. Participations et stock options.....	44
17.3. Participation des salariés dans le capital de l'Emetteur.....	44

## CHAPITRE XVIII - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Répartition du capital social et des droits de vote sur les trois derniers exercices .....	44
18.2. Droits de vote différents .....	46
18.3. Contrôle de la Société .....	46
18.4. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle .....	47

## CHAPITRE XIX - OPERATIONS AVEC DES APPARENTES.....51



## **CHAPITRE XX - INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR**

20.1. Comptes sociaux au 30 juin 2014.....	52
20.2. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes au 30 juin 2014 .....	63
20.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2013 .....	64
20.4. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes au 31 décembre 2013 .....	78
20.5. Paiement des dividendes .....	79
20.6. Procédures judiciaires ou arbitrage .....	79
20.7. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale .....	79
20.8. Honoraires des commissaires aux comptes au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013 et 2012 .....	80

## **CHAPITRE XXI - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

21.1. Capital social	
21.1.1. Compartiment de cotation, montant du capital souscrit avec détail par catégorie d'actions.....	81
21.1.2. Nombre et principales caractéristiques des actions non représentatives du capital .....	81
21.1.3. Actions détenues par la Société .....	81
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription .....	81
21.1.5. Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital souscrit non libéré .....	82
21.1.6. Options ou accords portant sur le capital .....	82
21.1.7. Historique du capital de la Société depuis son introduction en Bourse .....	83
21.2. Acte constitutif et statuts	
21.2.1. Objet social .....	83
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes l'administration, de direction et de surveillance de la Société.....	83
21.2.3. Droits, privilèges, restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes .....	87
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier le droit des actionnaires .....	88
21.2.5. Assemblées générales.....	88
21.2.6. Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou d'empêcher un changement de contrôle.....	90
21.2.7. Dispositions fixant les seuils au-dessus duquel toute participation doit être divulguée .....	90
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital.....	90

## **CHAPITRE XXII - CONTRATS IMPORTANTS.....90**

## **CHAPITRE XXIII - INFORMATIONS PROVENANTS DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS..90**

## **CHAPITRE XXIV - DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....**91

## **CHAPITRE XXV - INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....92**

## **CHAPITRE XXVI – ELEMENTS D'INFORMATIONS SOCIALE ET SOCIETALE.....**

26.1. Eléments d'information sociale.....	93
26.2. Eléments d'information sociétale .....	94



## CHAPITRE I - PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

### 1.1. Personne responsable du document de référence

Monsieur Henri Hottinguer, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de SOFIBUS PATRIMOINE.

### 1.2. Attestation de la personne responsable du document de référence

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Cette lettre ne contient pas d'observation.

Les informations financières concernant les comptes au 30/06/2014 présentées dans le Document de Référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 63 dudit document.

Les informations financières historiques concernant les comptes au 31/12/2013 présentées dans le Document de Référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 78 dudit document.

Henri Hottinguer  
Président, Directeur Général

### 1.3. Personne responsable de l'information financière

Monsieur Henri Hottinguer, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de SOFIBUS PATRIMOINE.



## CHAPITRE II – CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.1. Commissaire aux comptes titulaire

Deloitte et Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Laure Silvestre-Siaz.

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

### 2.2. Commissaire aux comptes suppléant

BEAS  
195 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Mireille Berthelot.

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

### 2.3. Commissaire aux comptes démissionnaire ou ayant été écarté

Néant.

## CHAPITRE III – INFORMATIONS FINANCIERE SELECTIONNEE

### Comptes sociaux en K€ (31/12/2011 – 31/12/2012 – 31/12/2013 et 30/06/2014)

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.



## Bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/14			31/12/13	31/12/12	31/12/11
		Brut	Amort.	Net	Net	Net	Net
<b>Actif immobilisé</b>							
<b>Immobilisations incorporelles</b>							
Autres immobilisations incorporelles		448	300	148	156	176	179
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>4.1</b>	<b>448</b>	<b>300</b>	<b>148</b>	<b>156</b>	<b>176</b>	<b>179</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Terrains		11 784	608	11 176	11 622	11 835	11 408
Constructions		81 996	62 971	19 025	19 837	22 381	23 343
Installations techniques, matériels et outillages		648	157	491	512	555	600
Autres immobilisations corporelles		195	80	115	96	50	69
Immobilisations corporelles en cours		653	0	653	100	65	58
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>4.1</b>	<b>95 276</b>	<b>63 816</b>	<b>31 460</b>	<b>32 167</b>	<b>34 886</b>	<b>36 478</b>
<b>Immobilisations financières</b>							
Autres titres immobilisés		0	0	0	0	304	86
Autres immobilisations financières		25	0	25	26	25	26
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>4.1</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>329</b>	<b>112</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>		<b>95 749</b>	<b>64 116</b>	<b>31 633</b>	<b>32 349</b>	<b>35 387</b>	<b>36 769</b>
<b>Actif circulant</b>							
Stocks	4.2	3 157	0	3 157	736	0	0
Créances clients et comptes rattachés	4.3	1 998	544	1 454	866	926	915
Autres créances	4.4	866	0	866	357	438	432
Disponibilités	4.7	7 741	0	7 741	8 551	3 848	2 654
Charges constatés d'avance	4.5	43	0	43	27	30	34
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>		<b>13 805</b>	<b>544</b>	<b>13 261</b>	<b>10 537</b>	<b>5 242</b>	<b>4 035</b>
<b>TOTAL ACTIF (I+II)</b>		<b>109 554</b>	<b>64 660</b>	<b>44 894</b>	<b>42 886</b>	<b>40 629</b>	<b>40 804</b>

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/14	31/12/13	31/12/12	31/12/11
<b>Capitaux propres</b>					
Capital		15 000	15 000	15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 016	8 016	8 241	8 305
Réserves :		1 500	1 477	1 556	1 578
- Légale		1 500	1 477	1 500	1 500
- Ordinaire		0	0	56	78
Report à nouveau		7 312	6 175	5 078	4 404
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		2 148	4 218	4 002	3 350
Provisions réglementées		190	163	109	54
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>34 166</b>	<b>35 049</b>	<b>33 986</b>	<b>32 691</b>
<b>Provisions</b>					
Provisions pour risques et charges	4.6	502	502	98	472
<b>PROVISIONS (II)</b>		<b>502</b>	<b>502</b>	<b>98</b>	<b>472</b>
<b>Dettes</b>					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.7	1 002	1 004	1 161	2 314
Dépôts de garantie reçus	4.7	3 136	3 209	3 072	3 000
Avances et acomptes reçus	4.8	2 438	606	576	128
Fournisseurs et comptes rattachés	4.8	1 682	1 451	1 052	1 274
Dettes fiscales et sociales	4.8	1 489	826	456	676
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.8	18	18	18	18
Autres dettes	4.8	419	178	178	201
Produits constatés d'avance	4.8	42	43	32	30
<b>DETTES (III)</b>		<b>10 226</b>	<b>7 335</b>	<b>6 545</b>	<b>7 641</b>
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III)</b>		<b>44 894</b>	<b>42 886</b>	<b>40 629</b>	<b>40 804</b>



## Compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	30/06/14	31/12/13	31/12/12	31/12/11
<b>Produits d'exploitation</b>					
Produits locatifs	5.1	8 056	15 848	15 014	14 446
- Loyers		6 386	13 027	12 351	11 986
- Charges locatives refacturées		1 638	2 620	2 653	2 444
- Facturations diverses		32	201	10	16
Autres prestations de service		145	256	229	220
<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		8 201	16 104	15 243	14 666
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		8	1	0	217
Autres produits		46	50	35	37
<b>Total produits d'exploitation</b>		<b>8 255</b>	<b>16 155</b>	<b>15 278</b>	<b>14 920</b>
<b>Charges d'exploitation</b>					
Autres achats et charges externes		1 821	3 316	3 835	3 856
Impôts, taxes et versements assimilés		1 092	1 774	1 701	1 569
Charges de personnel		472	902	831	838
- Salaires et traitements		354	661	610	614
- Charges sociales		118	241	221	224
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 440	3 488	3 052	3 055
- Sur immobilisations : amortissements	4.1	1 396	2 907	2 980	3 040
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		44	79	72	15
- Dotations aux prov. pour risques et charges		0	502	0	0
Autres charges		90	143	136	363
<b>Total charges d'exploitation</b>		<b>4 915</b>	<b>9 623</b>	<b>9 555</b>	<b>9 681</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I)</b>	5.2	<b>3 340</b>	<b>6 532</b>	<b>5 723</b>	<b>5 239</b>
<b>Produits financiers</b>					
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		0	0	3	32
<b>Total produits financiers</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>32</b>
<b>Charges financières</b>					
Intérêts et charges assimilés		9	20	42	89
<b>Total charges financières</b>		<b>9</b>	<b>20</b>	<b>42</b>	<b>89</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (II)</b>	5.3	<b>- 9</b>	<b>- 20</b>	<b>- 39</b>	<b>- 57</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)</b>		<b>3 331</b>	<b>6 512</b>	<b>5 684</b>	<b>5 182</b>
<b>Produits exceptionnels</b>					
Sur opérations de gestion		0	0	0	17
Sur opérations en capital		20	17	0	44
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	98	374	0
<b>Total produits exceptionnels</b>		<b>20</b>	<b>115</b>	<b>374</b>	<b>61</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>					
Sur opérations de gestion			0	0	0
Sur opérations en capital		25	0	47	19
Dotations aux amortissements et aux provisions		27	54	54	54
<b>Total charges exceptionnelles</b>		<b>52</b>	<b>54</b>	<b>101</b>	<b>73</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (III)</b>	5.4	<b>- 32</b>	<b>61</b>	<b>273</b>	<b>- 12</b>
<b>Impôts sur les bénéfices (IV)</b>		<b>1 151</b>	<b>2 355</b>	<b>1 955</b>	<b>1 820</b>
<b>RESULTAT NET (I+II+III-IV)</b>		<b>2 148</b>	<b>4 218</b>	<b>4 002</b>	<b>3 350</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>					
		<b>8 275</b>	<b>16 270</b>	<b>15 660</b>	<b>15 013</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>					
		<b>6 133</b>	<b>12 052</b>	<b>11 658</b>	<b>11 663</b>
Résultat par action		2,81 €	5,52 €	5,21 €	4,35 €



### Chiffre d'Affaires trimestriel

En K€ / Hors Taxes		30/06/2014	2013	2012	2011
1 <sup>er</sup> trimestre	Loyers Location simple	2 871	2 908	2 808	2 673
	Indemnités occupation	0	17	0	0
	Crédit Bail	323	321	336	337
	<b>Total</b>	<b>3 194</b>	<b>3 246</b>	<b>3 144</b>	<b>3 010</b>
2 <sup>ème</sup> trimestre	Loyers Location simple	2 858	2 925	2 754	2 659
	Indemnités occupation	0	- 17	0	0
	Crédit Bail	323	324	326	304
	<b>Total</b>	<b>3 181</b>	<b>3 232</b>	<b>3 080</b>	<b>2 963</b>
<b>Total 1<sup>er</sup> semestre</b>	Loyers Location simple	5 729	5 833	5 562	5 332
	Indemnités occupation	0	0	0	0
	Crédit Bail	646	645	662	641
	<b>Total</b>	<b>6 375</b>	<b>6 478</b>	<b>6 224</b>	<b>5 973</b>
3 <sup>ème</sup> trimestre	Loyers Location simple		2 907	2 701	2 670
	Indemnités occupation		0	17	0
	Crédit Bail		321	318	323
	<b>Total</b>		<b>3 228</b>	<b>3 036</b>	<b>2 993</b>
4 <sup>ème</sup> trimestre	Loyers Location simple		2 969	2 739	2 685
	Indemnités occupation		0	16	0
	Crédit Bail		329	314	314
	<b>Total</b>		<b>3 298</b>	<b>3 069</b>	<b>2 999</b>
<b>Total 2<sup>èm</sup> semestre</b>	Loyers Location simple		5 876	5 440	5 355
	Indemnités occupation		0	33	0
	Crédit Bail		650	632	637
	<b>Total</b>		<b>6 526</b>	<b>6 105</b>	<b>5 992</b>
<b>Total annuel</b>	Loyers Location simple		11 710	11 002	1 0687
	Indemnités occupation		0	33	0
	Crédit Bail		1 295	1 294	1 278
	<b>Total</b>		<b>13 005</b>	<b>12 329</b>	<b>11 965</b>

### Le chiffre d'affaires annuel

En milliers d'Euros	30/06/2014		2013		2012		2011	
	Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables	
Produits locatifs	8 056	1 638	15 848	2 707	15 015	2 663	14 446	2 450
<b>Loyers</b>	<b>6 386</b>		<b>13 027</b>		<b>12 351</b>		<b>11 986</b>	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	5 729		11 710		11 035		10 687	
Loyers de crédit-bail	646		1 295		1 294		1 278	
Facturation diverses	11		22		22		21	
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>1 638</b>	<b>1 638</b>	<b>2 620</b>	<b>2 620</b>	<b>2 653</b>	<b>2 653</b>	<b>2 444</b>	<b>2 444</b>
<b>Autres produits locatifs</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>201</b>	<b>87</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>6</b>
Autres Prestations de services	145		257		229		220	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>8 201</b>	<b>1 638</b>	<b>16 105</b>	<b>2 707</b>	<b>15 244</b>	<b>2 663</b>	<b>14 666</b>	<b>2 450</b>



## CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

### 4.1. 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 suivants :

- les zones d'activités de Créteil Parc et d'Europarc à Créteil,
- le port de Bonneuil sur Marne,
- SILIC (Orly-Rungis).

A fin 2013, le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établissait à 84,9 %. Les 10 clients les plus importants représentaient 35,7 % des loyers de location simple perçus, le plus important 6,4 %. Les clients de location simple sont tous titulaires d'un bail commercial. Au 30 juin 2014, le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine est de 85,3 %.

### 4.2. 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 (1,0 M€ à fin décembre 2013), les risques liés aux taux à court terme sont faibles, de ce fait, toute variation de 1% du taux de refinancement serait sans conséquence sur les comptes de la société.

### 4.3. Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Les sociétés locataires de SOFIBUS PATRIMOINE sont en grande majorité des P.M.E. 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.

### 4.4. 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 30 juin 2014 est de 7 000 K€ contre 7 500 K€ au 31 décembre 2013, 12 150 K€ à fin 2012 et 15 290 K€ à fin 2011. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

#### *Autres engagements (en K€)*

Dettes envers les établissements de crédit	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Au 30 juin 2014	1 000	1 000	0	0
Au 31 décembre 2013	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 (7 000 K€ autorisés au 30 juin 2014 pour 1 000 K€ utilisés, 7 500 K€ autorisés au 31 décembre 2013 pour 1 000 K€ utilisés et 12 150 K€ autorisés à fin 2012 pour 1 150 K€ utilisés).

#### **4.5. 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 matières 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.

#### **4.6. Risques fiscaux**

Une vérification de la comptabilité a été initiée en septembre 2006 par l'administration fiscale au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. Un montant de 502 K€ a été provisionné au titre de l'impôt société sur l'exercice 2006. En 2008, l'administration est revenue sur une partie du contrôle effectué et pour lequel la Société avait réglé. Une reprise de provisions de 30 K€ correspondant au remboursement a été comptabilisée.

Le tribunal administratif de Paris a rejeté, le 28 février 2011, la demande de SOFIBUS PATRIMOINE concernant la réduction des suppléments d'impôts liés au contrôle fiscal relatif aux exercices clos antérieurement au 31/12/2005. Le 26 avril 2011, SOFIBUS PATRIMOINE a fait appel du jugement du Tribunal Administratif de Paris. La 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 rejeté la demande de pourvoi en cassation. La provision pour risques a été reprise pour un montant de 98 K€.

#### **4.7. Conséquences environnementales de l'activité**

Consciente de son devoir d'exemplarité et de sa capacité à améliorer le comportement de ses locataires et partenaires à travers ses actions, la Société SOFIBUS PATRIMOINE s'engage dans une politique environnementale.

Pour optimiser la mise en œuvre de cette politique environnementale, SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de se doter d'un système de management environnemental élaboré selon les exigences de la norme ISO 14001 (certification obtenue le 14 mai 2008) et du règlement EMAS (enregistré sous le numéro F000054, le 17 septembre 2008). Lors de l'audit du 24 mars 2014, l'enregistrement EMAS et la certification ISO 14001 ont été renouvelés pour 1 an.

Ce système s'applique aux différents métiers de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux : l'aménagement des parcelles, la construction, la gestion et la location des bâtiments, les relations avec ses locataires. Il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments ni à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

Dans le cadre de sa démarche environnementale, SOFIBUS PATRIMOINE veillera particulièrement à :

- améliorer sa connaissance de sa situation environnementale,
- respecter, voire devancer, la législation et la réglementation applicables en matière d'environnement, ainsi que tout autre engagement environnemental auquel elle aura souscrit,
- améliorer continuellement la prise en compte de l'environnement dans ses différentes activités.



A travers cette démarche, SOFIBUS PATRIMOINE cherche à atteindre les objectifs suivants :

- favoriser la prise en compte de l'environnement dans la conception et la gestion des bâtiments et des parcelles attenantes,
- impliquer ses fournisseurs et prestataires dans sa démarche de gestion environnementale,
- prévenir les impacts des différents chantiers,
- promouvoir et mettre en œuvre une politique d'achats éco-responsables,
- inciter les locataires à œuvrer dans le même sens.

### **Le Système de Management Environnemental (SME)**

**La mise en œuvre d'un système de management environnemental permet à SOFIBUS PATRIMOINE de s'engager dans une démarche d'amélioration continue de ses performances environnementales.**

Le SME s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'activités des Petits Carreaux : la construction et la gestion des bâtiments et les activités afférentes à la location de ces bâtiments. Il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments et à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

Son élaboration est le fruit d'une implication de l'équipe de SOFIBUS PATRIMOINE et d'OCEPRO.

Afin d'élaborer le programme d'actions comprenant les objectifs et les cibles du SME, une hiérarchisation des aspects environnementaux directs et indirects a été réalisée. Elle résulte d'une identification des impacts et de leur évaluation. Cette évaluation s'est faite en fonction de différents critères : les flux (quantités consommées et/ou rejetées), la législation en vigueur, les impacts sur l'environnement, les pratiques actuelles, l'opinion des acteurs concernés par le parc d'activités et le degré de maîtrise.

Pour chaque objectif et cible, un programme d'actions est élaboré de manière collaborative. Il y est précisé les responsabilités, les indicateurs mesurables et les échéances. En fonction des objectifs, une évaluation des formations nécessaires est réalisée. Elle permet de s'assurer du niveau de compétences de l'équipe en charge de mettre en œuvre le programme d'actions.

Au moins une fois par trimestre, une réunion de l'équipe de travail est organisée afin d'évaluer la progression vers les objectifs et cibles définis. Une fois par an, à l'issue d'un audit interne, la direction de SOFIBUS PATRIMOINE se réunit pour évaluer la progression à l'égard des objectifs et cibles, et décide des nouvelles actions à mettre en œuvre.

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

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...),
- 2 - la construction de nouveaux bâtiments,
- 3 - l'entretien des espaces verts,
- 4 - la collecte des déchets des entreprises,
- 5 - les activités de bureau,
- 6 - les relations avec les locataires.

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

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



## **Programme d'actions**

### **La gestion des lots et des bâtiments**

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

Pour limiter les impacts sur l'environnement de ces travaux, des opérations d'information et de sensibilisation sont menées auprès des différents artisans sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre. Ils sont aussi incités à proposer de nouvelles solutions plus respectueuses de l'environnement.

Afin de favoriser l'émergence des meilleures pratiques, un concours est organisé pour récompenser les artisans les plus respectueux de l'environnement.

Lors de ses rénovations, l'environnement est intégré dans les choix techniques retenus afin de proposer à nos locataires un cadre de travail propice à la prise en compte de l'environnement.

#### *Objectifs :*

- Incitation des artisans à prendre en compte l'environnement,
- 50 % des artisans intègrent une démarche environnementale,
- 100 % des chantiers sont respectueux de l'environnement.

### **La construction d'un nouveau bâtiment**

SOFIBUS PATRIMOINE est consciente qu'à travers la qualité environnementale des bâtiments qu'elle construit, elle propose un cadre de qualité à ses locataires et les incite à prendre en compte l'environnement.

Afin de mettre en pratique cette approche, des critères de Haute Qualité Environnementale seront intégrés dès la conception d'un nouveau bâtiment.

#### *Objectifs :*

- 100 % des nouveaux bâtiments sont de Haute Qualité Environnementale.

### **L'entretien des espaces verts**

L'entretien des abords des bâtiments se doit d'être exemplaire afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux différents usagers tout en préservant l'environnement.

Cette gestion de ces espaces verts se doit d'être éco-responsable en réduisant la consommation en eau et l'usage de pesticides et en privilégiant les essences locales.

#### *Objectifs :*

- 100 % des espaces verts sont gérés de manière éco-responsable.

### **La collecte des déchets des entreprises**

Les locataires bénéficient d'un service de compacteurs pour la collecte de leurs DIB (déchets industriels banals). En partenariat avec le prestataire en charge de la collecte de ces déchets, SOFIBUS PATRIMOINE travaille à l'élaboration de solutions pour favoriser la valorisation de ces déchets.

#### *Objectifs :*

- Amélioration du taux de valorisation des déchets.

### **Les activités de bureau**

Les activités administratives nécessaires à la gestion du Parc d'activités des Petits Carreaux génèrent un certain nombre d'impacts sur l'environnement : consommation de fournitures, consommation d'énergie, production de déchets...

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.

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

#### **4.8. Assurance 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€ (chaque bâtiment étant valorisé séparément), le montant de la franchise est de 1 000 € par sinistre.



## CHAPITRE V – INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

### 5.1. Histoire et évolution de la Société

#### 5.1.1. Raison sociale, forme et siège de la Société

La dénomination sociale de la Société est "SOFIBUS PATRIMOINE".

La Société est une société anonyme à conseil d'administration soumise pour son fonctionnement aux articles L.225-1 et suivants du Code de Commerce et aux dispositions des Art. R.210-1 et suivants du code de Commerce.

Le siège de la Société est sis au : 43 rue Taitbout – 75009 PARIS

Le numéro de téléphone de la société est le +33 (0) 1 53 20 39 99, le fax est le +33 (0) 1 53 20 39 80, et l'adresse du site web : [www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)

#### 5.1.2 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 30 octobre 1969 pour une durée de 99 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### 5.1.3 Lieu et numéro d'immatriculation de la Société

La Société est enregistrée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 692 044 381. Son code ISIN est le FR0000038804. Son code APE est le 6491Z.

#### 5.1.4. Exercice comptable

L'exercice comptable de la Société commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

#### 5.1.5. Contrôle de la Société

MM. Henri et Paul HOTTINGUER contrôlent et ont toujours contrôlé, en droit ou en fait, directement ou indirectement, la société SOFIBUS PATRIMOINE.

Actuellement, le contrôle de fait de SOFIBUS PATRIMOINE est assuré essentiellement par l'intermédiaire de la société HPF BV – contrôlée indirectement par MM. Henri et Paul HOTTINGUER -, laquelle agit de concert avec M. Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER, OCEPRO SA et SOPLACO SAS, ces dernières sociétés étant également contrôlées par M. Paul HOTTINGUER et/ou M. Henri HOTTINGUER.

Pour davantage de détail, il conviendra de se reporter au paragraphe 18.3 ci-dessous.

#### 5.1.6. Historique de la Société

##### SOFIBUS PATRIMOINE en quelques dates

- |      |  |
|------|--|
| 1969 | Le 11 Décembre création de SOFIBUS au Capital de 12 000 000 F.<br>Le 26 Décembre obtention de l'agrément du Ministère de l'Economie et des Finances en qualité de SICOMI                                 |
| 1970 | Inscription de SOFIBUS sur la liste des Banques Françaises en vertu d'une décision du Conseil National de Crédit.<br>Achat de 36 hectares de terrain à vocation industrielle sur la commune de BONNEUIL, |
| 1973 | Obtention d'un contrat de ZAC de BONNEUIL,   |
| 1974 | Augmentation de capital portant celui-ci à 35 000 000 F. et acquisition de 80 hectares de terrain supplémentaire à BONNEUIL et SUCY EN BRIE,   |
| 1975 | Introduction de SOFIBUS au marché hors cotes de la Bourse de PARIS (cours de l'action : 220 F.)  |
| 1980 | Augmentation du capital à 45 000 000 F.  |
| 1983 | 1er Décembre Introduction de SOFIBUS au second marché de la Bourse de PARIS,   |
| 1984 | Augmentation de capital portant celui-ci à 50 000 000 F.   |
| 1989 | Augmentation de capital à 79 000 000 F.  |
| 1997 | Création du site Internet <a href="http://www.sofibus.fr">www.sofibus.fr</a>   |



1998	Création de PROFINOR – Filiale de SOFIBUS
2000	Augmentation de capital à 12 500 000 €, suite au passage à la monnaie unique
2004	Augmentation de capital à 15 000 000 €
2005	Fusion avec PROFINOR
2008	Diminution de capital à 14 905 063,29 € Certification ISO 14001 et enregistrement EMAS pour différentes activités de SOFIBUS dans le cadre de sa gestion du Parc d'Activités de Petits Carreaux
2010	Augmentation de capital à 15 000 000 € Changement de dénomination sociale SOFIBUS devient SOFIBUS PATRIMOINE

## 5.2. Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

Des travaux de rénovation ont été réalisés sur l'exercice 2013 pour 0.1 M€ contre 1.0 M€ en 2012 et 0.1 M€ en 2011.

L'ensemble des investissements réalisés sur l'exercice a été autofinancé.

## 5.3. Investissements futurs

Des travaux de rénovation sont en cours sur un bâtiment du Parc des Petits Carreaux pour un montant de 0.8 M€.

# CHAPITRE VI – APERCU DES ACTIVITES

## 6.1. Principales activités

La Société est spécialisée dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprises principalement situés en Ile de France.

La répartition de son chiffre d'affaires est la suivante au 31 décembre 2013 :

Loyers sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux	78,9 %	10 259 K€	soit 127 411 m <sup>2</sup>
Loyers « Bonneuil Sud »	1,5 %	203 K€	soit 500 m <sup>2</sup>
Loyers autre (Paris et province)	9,6 %	1 248 K€	soit 2 947 m <sup>2</sup>
Redevances de crédit-bail immobilier	10,0 %	1 295 K€	soit 1 000 m <sup>2</sup>

Environ 150 baux sont consentis à des locataires, dont 140 sur le Parc des Petits Carreaux.

Les baux consentis sont des baux commerciaux dans le cadre desquels les charges locatives afférentes aux locaux loués sont refacturées en totalité aux locataires (notamment les assurances propriétaires, les contributions, impôts et taxes, les frais d'entretien et de réparation et les frais de gestion).

## 6.2. Principaux marchés

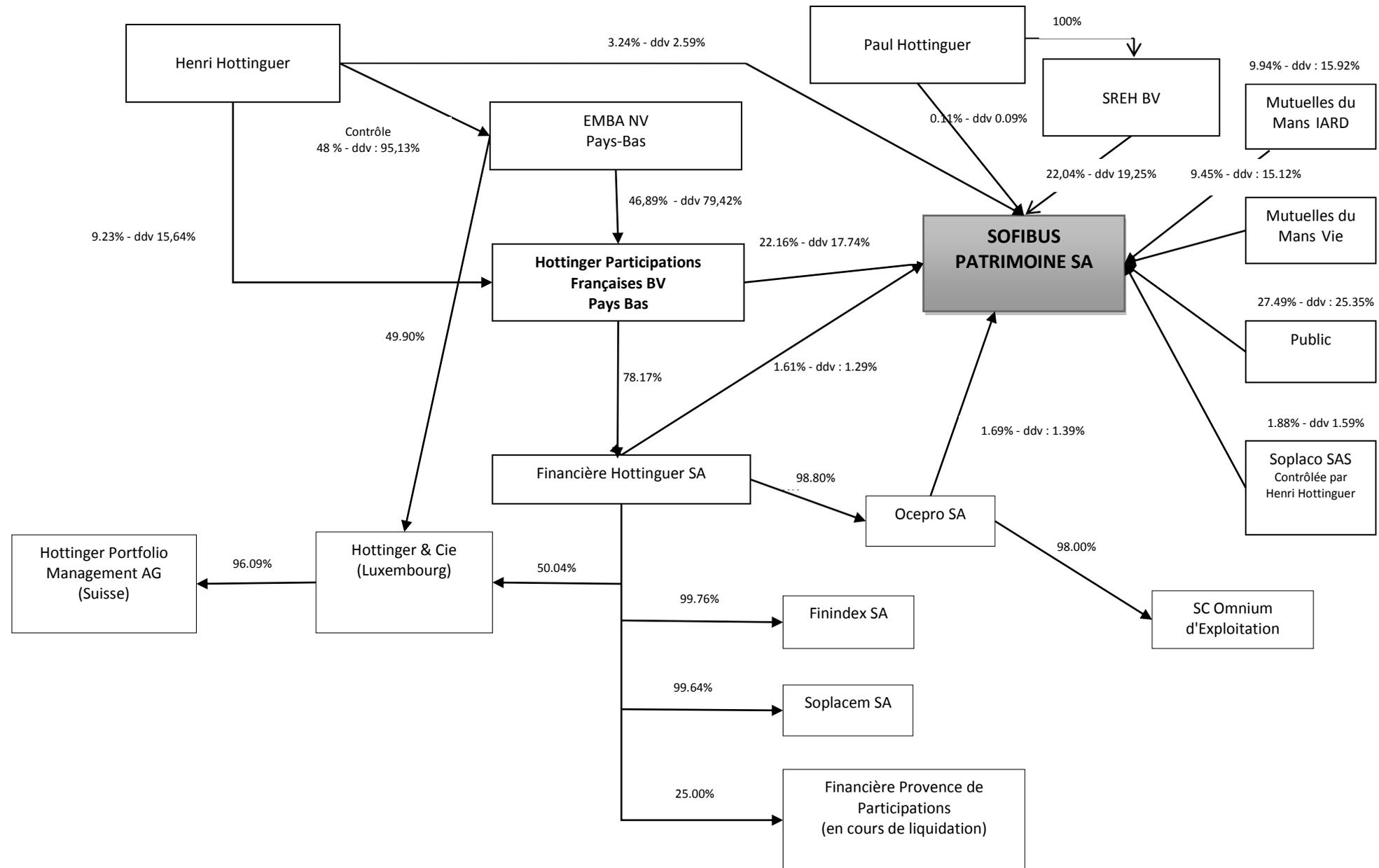
La Société loue principalement ses locaux à des PME-PMI sur le site de Bonneuil sur Marne (Parc des Petits Carreaux). Les risques liés à l'activité de la Société ainsi que les principaux concurrents sont définis au Chapitre IV, paragraphe 4.1. page 10.

## 6.3. Stratégie et avenir

Se reporter au Chapitre XII, paragraphe 12.2 page 23.



# CHAPITRE VII – ORGANIGRAMME SIMPLIFIE AU 30 JUIN 2014





## CHAPITRE VIII – PROPRIETES IMMOBILIERES

### 8.1 Propriétés immobilières

#### 1. Sur le parc d'Activités des Petits Carreaux

Crédit Bail	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Entreprise	Date entrée	Durée
Avenue des Bleuets	4 149	500	Rest.	K.F.C.	11.2001	15 ans
<b>Total Crédit-Bail</b>	<b>4 149</b>	<b>500</b>				

Location Simple	Surface Terrain	Surface Construction	Année	Nature	Entreprise
BIP 1 - 4, avenue des Coquelicots	8 270	4 146	1975	A	Divers locataires
BIP 2 - 6, avenue des Coquelicots	8 278	4 193	1976	A	Divers locataires
BIP 3 - 12, avenue des Coquelicots	7 053	3 364	1976	A	Divers locataires
BIP 4 - 10, avenue des Coquelicots	6 720	2 858	1977	A	Divers locataires
BIP 6 - 3, avenue des Orangers	8 457	5 078	1984	A	Divers locataires
BIP 7 - 4, avenue des Violettes	8 457	5 078	1984	A	Divers locataires
BIP 8 - 1, avenue des Lys	8 683	3 526	1979	A	Divers locataires
BIP 10 - 6, avenue des Orangers	3 724	1 574	1977	A	A.T.S.
BIP 11 - 2, avenue des Marronniers	8 939	5 486	1987	A	Divers locataires
BIP 12 - 1, avenue des Marguerites	8 939	5 516	1988	A	Divers locataires
BIP 13 - 4, avenue des Marronniers	8 846	5 644	1988	A	Divers locataires
BIP 14 - 5, avenue des Marguerites	35 152	5 190	1989	A	Divers locataires
BIP 15 A - 9, avenue du Bouton d'Or	7 489	3 177	1990	A	Divers locataires
BIP 15 B - 9B, avenue du Bouton d'Or	7 323	3 155	1991	A	Divers locataires
BIP 17 - 2, avenue des Marguerites	6 832	3 764	1990	A	Divers locataires
BIP 18 - 4, avenue des Marguerites	6 530	3 962	1990	A	Divers locataires
BIP 19 - 6, avenue des Marguerites	7 275	4 110	1991	A	Divers locataires
BIP 20 - 6, avenue des Bleuets	7 002	4 110	1993	A	Divers locataires
BIL 22 - 7, avenue du Bouton d'Or	11 365	6 632	1995	A+B	Polyflamme
BIL 23 - 3, avenue du Bouton d'Or	9 856	3 293	1995	A+B	Tagg Informatique
BIL 24 - 2, avenue des Orangers	10 185	6 828	2003	A	Divers locataires
Bâtiment A - 6, avenue du Bouton d'Or	3 429	1 924	1978	A	Divers locataires
Bâtiment B - 8, avenue du Bouton d'Or	6 558	3 716	1978	A	Divers locataires
Bâtiment C - 4, avenue du Bouton d'Or	4 045	2 534	1978	A	Divers locataires
Bâtiment D - 2, avenue du Bouton d'Or	4 225	2 648	1978	A	Divers locataires
Bâtiment 213 - 1, avenue des Marronniers	7 782	4 525	1980	A	Divers locataires
Bâtiment 214 - 2, avenue des Roses	6 738	3 918	1980	A	Divers locataires
Bâtiment 215 - 6, avenue des Roses	5 307	3 087	1981	A	Divers locataires
Bâtiment 216 - 3, avenue des Marronniers	6 616	3 846	1981	A	Divers locataires
Bâtiment 217 - 4, avenue des Roses	202	148	1981	A	Divers locataires
HT 1 - 2, avenue des Violettes	3 528	2 709	1986	A+B	D.S.E.A.
HT 3 - 1, avenue des Violettes	5 458	3 374	1987	A+B	Divers locataires
HT 7 - 2, avenue des Coquelicots	2 328	1 995	1989	A+B	Quadriga
HT 8 - 2 bis, avenue des Coquelicots	2 328	1 995	1989	A+B	Divers locataires
<b>Total Patrimoine Locatif</b>	<b>253 919</b>	<b>127 103</b>			
Accueil	-	308	1982	B+Club house	OCEPRO
<b>Total Parc des Petits Carreaux</b>	<b>253 919</b>	<b>127 411</b>			

#### 2. Hors parc d'Activités des Petits Carreaux

Crédit Bail	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Entreprise	Date entrée	Durée
Rue Rodolphe Hottinguer	20 000	500	Commerce	Leroy Merlin	12.2010	7 ans
<b>Total Crédit-Bail</b>	<b>20 000</b>	<b>500</b>				

Location simple	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Année	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



## **8.2. Immobilisations et environnement**

Compte tenu de son activité, la Société n'est pas confrontée directement pour son exploitation à des contraintes environnementales mais porte une attention particulière au respect de l'environnement (cf CHAPITRE IV - paragraphe 4.7. Conséquences environnementales de l'activité – page 11).



## CHAPITRE IX – EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Voir CHAPITRE III (page 6) pour les données.

### **Commentaires sur la situation au 31 décembre 2012**

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

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

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

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

Ainsi, sur l'ensemble du patrimoine, le taux d'occupation physique constaté en fin d'exercice s'élevait à 86,6 % contre 83,1 % fin 2011.

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

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

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

Au 31 décembre 2012, le résultat brut d'exploitation s'établit à 5 723 K€ contre 5 239 K€ en 2011, en progression de 484 K€ (+ 9,2 %).

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

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

### **Commentaires sur la situation au 31 décembre 2013**

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.

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.

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

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

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.

#### ***Commentaires sur la situation au 30 juin 2014***

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 m<sup>2</sup> - 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 1<sup>er</sup> 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.

L'encours moyen de refinancement sur le 1<sup>er</sup> 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.

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 3 340 K€ contre 3 284 K€ au 30 juin 2013.

Le résultat courant avant impôt au 30 juin 2014 est en augmentation par rapport à celui constaté un an plus tôt (3 331 K€ contre 3 274 K€).

Le résultat net du 1<sup>er</sup> semestre 2014 est ainsi de 2 148 K€ contre 2 124 K€ au 30 juin 2013.



## CHAPITRE X – TRESORERIE ET CAPITAUX

### 10.1. Informations simplifiées sur les capitaux de l'émetteur

En K€	30/06/2014	31/12/13	31/12/12	31/12/11
Capitaux propres	34 166	35 049	33 986	32 691
Endettement	1 002	1 004	1 161	2 314
VMP et disponibilités	7 741	8 551	3 848	2 654

### 10.2. Flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2014	31/12/13	31/12/12	31/12/11
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Résultat net	2 148	4 218	4 002	3 350
Dotations aux amortissements et provisions	1 467	3 542	3 107	3 109
Reprises des amortissements et provisions	- 45	- 174	- 374	- 213
Plus ou moins value de cession	62	75	46	- 6
Autres	0	0	0	0
Capacité d'autofinancement	3 632	7 661	6 781	6 240
Variation des créances d'exploitation	- 1 133	61	- 88	1 298
Variation des dettes d'exploitation	2 894	935	56	- 4 367
Charges et produits constatés d'avance	- 16	14	5	31
Variation du besoin en fonds de roulement	1 745	1 010	- 27	- 3 038
Flux net de trésorerie généré par l'activité	5 377	8 671	6 754	3 202
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>				
Acquisition d'immobilisations incorporelles	- 3	- 2	- 20	- 95
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 3 123	- 951	- 1 407	160
Acquisition d'immobilisations financières	0	0	- 304	- 85
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	46	0	23
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 3 126	- 907	- 1 731	3
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>				
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 058	- 2 905	- 2 676	- 2 306
Variation des autres fonds propres	0	0	0	0
Remboursement d'emprunts	0	- 159	- 1 153	- 1 135
Contraction de prêts	0	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 058	- 3 064	- 3 829	- 3 441
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>				
Trésorerie à l'ouverture	8 546	3 846	2 652	2 888
Trésorerie à la clôture	7 739	8 546	3 846	2 652

### 10.3. Conditions d'emprunts et structure de financement

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. Ces lignes de crédit sont renouvelées en fonctions des besoins de la Société sur des durées moyennes de 1 à 2 ans.

Les utilisations de ces lignes sont renouvelées sur des durées moyennes de 3 mois pour un montant moyen par ligne de 1,0 M€.

### 10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux

Néant



## CHAPITRE XI – RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

### 11.1. Recherche et développement

La Société n'a pas d'activité de recherche et développement.

### 11.2. Brevets et licences

Néant

## CHAPITRE XII – INFORMATION SUR LES TENDANCES

### 12.1. Tendances ayant affecté l'activité, depuis la fin de l'exercice jusqu'à la date du Document de Référence

Depuis le début de l'exercice 2014, le taux d'occupation sur l'ensemble du patrimoine a évolué de 84,9 % à 85,3 % à fin juin 2014.

### 12.2. Perspectives

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

### 12.3. Information financière au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2014

#### 1. L'activité locative

##### Synthèse 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 %
<b>Total</b>	<b>6 375</b>	<b>6 489</b>	<b>- 1.8 %</b>

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 1<sup>er</sup> semestre 2013 en raison de la vacance d'un demi plateau de bureau (205 m<sup>2</sup>).

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

	1 <sup>er</sup> semestre 13	2 <sup>ème</sup> semestre 13	1 <sup>er</sup> semestre 14
1. Locaux disponibles en début de période	17 428 m <sup>2</sup>	20 979 m <sup>2</sup>	19 635 m <sup>2</sup>
2. Locaux qui se sont libérés	6 585 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>	6 948 m <sup>2</sup>
3. Rachat locaux			
4. Stock à commercialiser (1+2+3)	24 013 m <sup>2</sup>	21 719 m <sup>2</sup>	26 583 m <sup>2</sup>
5. Location pour la période	3 034 m <sup>2</sup>	2 084 m <sup>2</sup>	7 516 m <sup>2</sup>
6. Stock disponible en fin de période (4-5)	20 979 m <sup>2</sup>	19 635 m <sup>2</sup>	19 067 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> - 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> semestre s'établit à 1 000 K€ à comparer à un encours moyen sur l'année 2013 de 1 050 K€.

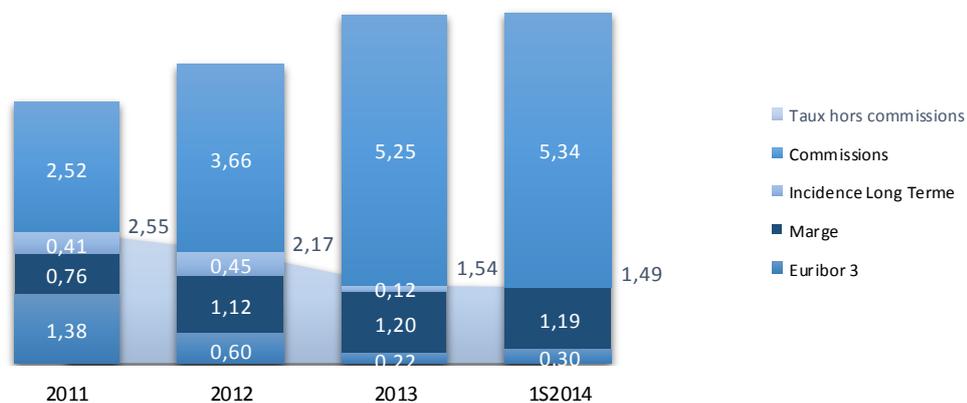
Ainsi les frais financiers constatés au 30 juin 2014 sont stables par rapport à ceux au 30 juin 2013 et s'établissent à 9 K€.

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		30/06/2013	
		Dont récupérables		Dont récupérables
<b>Produits locatifs</b>	<b>8 056</b>	<b>1 638</b>	<b>8 016</b>	<b>1 527</b>
<b>Loyers</b>	<b>6 386</b>		<b>6 489</b>	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	5 729		5 833	
Loyers de crédit-bail	646		645	
Facturations diverses	11		11	
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>1 638</b>	<b>1 638</b>	<b>1 527</b>	<b>1 527</b>
<b>Autres produits locatifs</b>	<b>32</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Autres Prestations de services	145		158	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>8 201</b>		<b>8 174</b>	
<b>Charges sur Immeubles</b>	<b>- 2 051</b>	<b>- 1 499</b>	<b>- 1 969</b>	<b>- 1 527</b>
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
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>- 1 334</b>		<b>- 1 283</b>	
Frais de personnel	- 472		- 468	
Impôts et taxes	- 73		- 61	
Autres charges générales d'exploitation	- 789		- 754	
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>4 816</b>	<b>139</b>	<b>4 922</b>	<b>0</b>
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	
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 340</b>	<b>139</b>	<b>3 284</b>	<b>0</b>
Produits financiers	0		0	
Charges financières	- 9		- 10	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 9</b>		<b>- 10</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>3 331</b>		<b>3 274</b>	
Produits exceptionnels	20		17	
Charges exceptionnelles	- 52		- 27	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 32</b>		<b>- 10</b>	
Impôts sur les bénéfices	- 1 151		- 1 140	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 148</b>		<b>2 124</b>	

#### 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 servant de base à l'indexation des loyers au 1<sup>er</sup> 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.



## CHAPITRE XIII – PREVISIONS OU ESTIMATION DU BENEFICE

La Société n'entend pas faire de prévision de résultat.

## CHAPITRE XIV – ORGANE D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIETE

### 14.1. Dirigeants et administrateurs de la Société

Nom et Prénom ou Dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de naissance	Date de 1ere nomination	Date de fin de mandat (*)
Mr Henri Hottinguer	Président Directeur Général	16/11/1934	10/1969	31/12/2016
Mr Frédéric Hottinguer	Directeur Général Délégué	18/11/1961	05/2000	31/12/2015
Mr Rodolphe Hottinguer	Administrateur	14/08/1956	05/1991	31/12/2014
Mr Paul Hottinguer	Administrateur	21/05/1942	05/2008	31/12/2019
Mr Philippe Hottinguer	Administrateur	16/11/1969	05/2008	31/12/2019
Mme Véronique Raynar	Administrateur	12/05/1943	04/1988	31/12/2018
Mr Christian de Longevialle	Administrateur	18/06/1931	01/1970	31/12/2018
Mme Laure de Pourtales	Administrateur	11/08/1958	04/2009	31/12/2014
BNP PARIBAS représentée par Mr Philippe Thel	Administrateur	19/02/1955	04/1974	31/12/2018
Mutuelles du Mans Assurances Vie représentée par Mr Claude PLETINCKX	Administrateur	17/12/1962	05/1981	31/12/2016
Mr François SALVADOR	Censeur	25/06/1946	05/2011	31/12/2016

(\*) date de fin de mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12 de l'année indiquée

Au cours des cinq dernières années, aucun dirigeant ou administrateur de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires,
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social,
- n'a été empêché d'agir en sa qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

Adresses professionnelles :

Mr Henri Hottinguer	43 rue Taitbout – 75009 PARIS
Mr Frédéric Hottinguer	43 rue Taitbout – 75009 PARIS
Mr Rodolphe Hottinguer	
Mr Paul Hottinguer	
Mr Philippe Hottinguer	
Mme Véronique Raynar	Néant
Mr Christian de Longevialle	Néant
Mme Laure de POURTALES	Néant
BNP PARIBAS	36 bis avenue de l'Opéra – 75078 PARIS CEDEX 02
Mutuelles du Mans Assurances Vie	148 rue Anatole France - 92597 LEVALLOIS PERRET CEDEX

Liens de parenté :

Messieurs Rodolphe Hottinguer et Frédéric Hottinguer sont les enfants de Monsieur Henri Hottinguer.  
Madame Véronique Raynar est la sœur de Messieurs Henri et Paul Hottinguer.  
Monsieur Paul Hottinguer est le frère de Monsieur Henri Hottinguer et de Madame Véronique Raynar.  
Monsieur Philippe Hottinguer est le fils de Monsieur Paul Hottinguer.  
Madame Laure de POURTALES est la nièce de Messieurs Henri et Paul HOTTINGUER et de Madame Raynar.



## 14.2. Membres du Comité stratégique et d'initiatives

Il est composé de 6 membres :

Mr Henri Hottinguer – Président  
Mr Frédéric Hottinguer  
Mr Paul Hottinguer  
Mme Véronique Raynar  
Mr Christian de Longevialle  
Mr François Salvador

## 14.3. Membres du Comité d'Audit

Les 3 membres sont M. François SALVADOR représentant la MUTUELLE DU MANS ASSURANCES VIE, M. Paul HOTTINGUER et Mr Christian de Longevialle, administrateur indépendant du groupe et actionnaire non significatif.

## 14.4. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance de la direction générale

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société, de même il n'existe pas au sein du groupe des activités pouvant rentrer en conflits avec celles de la société.

# CHAPITRE XV – REMUNERATION ET AVANTAGES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

## 15.1. Montant de la rémunération versée aux mandataires sociaux au 31 décembre 2013

Les rémunérations des mandataires sociaux sont strictement liées à leurs fonctions dans la Société.

Les rémunérations totales brutes versées à l'ensemble des membres du comité de direction de la société se sont élevées au titre de l'exercice 2013 à 902 K€ contre 831 K€ l'année précédente.

Les rémunérations totales brutes versées à l'ensemble des mandataires sociaux se sont élevées au titre de l'exercice 2013 à 327 K€ contre 352 K€ en 2012.

Ils ne perçoivent pas de rémunération variable.

En K€	2013		2012		2011	
	salaires (fixe)	jetons de présence	salaires (fixe)	jetons de présence	salaires (fixe)	jetons de présence
Monsieur Henri HOTTINGUER	212,0	17,6	212,0	23,1	212,0	17,6
Monsieur Frédéric HOTTINGUER		30,8		33,6		30,8
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		4,5		3,0		3,0
Madame Véronique RAYNAR		8,8		11,6		8,8
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		14,3		17,1		14,3
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		6,1		17,1		19,8
Monsieur Paul HOTTINGUER		14,3		17,1		14,3
Monsieur Philippe HOTTINGUER		6,1		6,1		6,0
Madame Laure de Pourtales		6,1		6,1		6,0
BANQUE BNP PARIBAS		6,1		5,0		6,0



## 15.2. Retraites et autres avantages

Compte tenu du faible montant que représentent les droits à la retraite calculés au prorata temporis, aucune information valorisée n'est fournie, en effet, il n'existe qu'un seul salarié au sens du droit du travail.

Les mandataires sociaux ne disposent d'aucun avantage (intéressements ou primes, avantage en nature, complément de retraite ou contrat d'assurance vie).

## CHAPITRE XVI – FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

### 16.1. La direction de la Société

Le Conseil d'Administration a, au cours de sa séance du 5 mai 2011, décidé de confier la direction générale au président du Conseil d'Administration pour une durée de 6 ans.

#### a) Composition du conseil d'administration

##### Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (225-102-1 al.3)

##### Monsieur HENRI HOTTINGUER

		2013	2012	2011	2010	2009
<b>FRANCE</b>						
FINANCIERE HOTTINGUER	Administrateur			X	X	X
	Président	X				
PHILIPPE HOTTINGUER & CIE GESTION, Groupe Ph. Hottinguer SAS	Membre du Conseil de Surveillance	X	X	X		
AXA MILLESIMES SAS	Membre du Comité de Direction				X	X
COFIP	Administrateur					X
<b>SUISSE</b>						
HOTTINGER FINANZ & TREUHAND	Directeur Délégué du Conseil d'Administration	X	X	X	X	X
GASPEE	Président du Conseil d'Administration				X	X
HOTTINGER & Co Bâle	Président			X	X	X
DREISCHUZEN AG	Président	X	X	X		
HOTTINGER & ASSOCIES, GESTION PATRIMONIALE SA	Président du Conseil d'Administration			X		
FINANCIERE HENRI HOTTINGUER	Président				X	X
<b>PAYS BAS</b>						
EMBA NV	Président du Conseil de Surveillance				X	X
<b>BAHAMAS</b>						
HOTTINGER BANK & TRUST Ltd	Président du Conseil d'Administration	X	X	X	X	X

##### Monsieur PAUL HOTTINGUER (Administrateur)

		2013	2012	2011	2010	2009
<b>FRANCE</b>						
AXA INTERNATIONAL OBLIGATIONS	Président Directeur Général					X
FINANCIERE HOTTINGUER	Administrateur	X	X	X	X	X
PHILIPPE HOTTINGUER & CIE GESTION, Groupe Ph. Hottinguer SAS	Membre du Conseil de Surveillance	X	X	X		
PROVENCE EUROPE	Censeur					X
H ET Associés Corporate finance	Administrateur		X			
H ET Associés	Administrateur			X	X	X
<b>U.S.A.</b>						
THE SWISS HELVETIA FUND	Administrateur	X	X	X	X	X
HOTTINGER CAPITAL CORP.	Administrateur	X	X	X	X	X



**Monsieur RODOLPHE HOTTINGUER (Administrateur)**

		2013	2012	2011	2010	2009
<b>FRANCE</b>						
1786 PATRIMOINE	Administrateur			X	X	X
FININDEX	Administrateur			X	X	X
<b>SUISSE</b>						
AXA Winterthur Vie	Administrateur			X	X	X
AXA Winterthur Non Vie	Administrateur			X	X	X
GASPEE	Administrateur					X
HOTTINGER FINANZ & TREUHAND	Administrateur					X
HOTTINGER & HOTTINGER AG	Administrateur et CEO	X	X	X	X	
FINANCIERE RODOLPHE HOTTINGER AG	Administrateur et CEO	X	X	X	X	
La Compagnie Financière RODOLPHE HOTTINGER SA	Administrateur et CEO		X	X	X	
PETROLIN SA	Administrateur	X	X	X	X	
Groupement patronal des gérants de patrimoines	Vice-Président	X	X	X	X	
<b>CANADA</b>						
HOTTINGER ASSET MANAGEMENT	Director					X

**Monsieur CHRISTIAN DE LONGEVIALLE (Administrateur)**

		2013	2012	2011	2010	2009
<b>FRANCE</b>						
SAS BOUSCAS	Président		X	X	X	X
HALISOL	Administrateur			X	X	X
BLOM BANK France	Administrateur	X	X	X	X	X
GALLI COZ	Administrateur			X	X	X
CIPM	Administrateur	X	X	X	X	X
<b>BELGIQUE</b>						
SAS BOUSCAS	Président	X	X	X	X	X

**Monsieur PHILIPPE THEL représentant la Banque BNP PARIBAS (Administrateur)**

		2013	2012	2011	2010	2009
<b>FRANCE</b>						
ERIGERE	Administrateur	X	X	X		
CILGERE	Vice Président	X	X	X	X	X
PSR (Pour Paris et sa Région – SA d'HLM)	Administrateur				X	X
BNP PARIBAS REAL ESTATE	Administrateur	X	X	X	X	X
PROMOGIM	Représentant permanent BNP PARIBAS IMMOBILIER, Administrateur	X	X	X	X	X
KLEPIERRE	Administrateur (représentant permanent)			X	X	X

**Monsieur FREDERIC HOTTINGUER (Administrateur)**

		2013	2012	2011	2010	2009
<b>FRANCE</b>						
FINANCIERE HOTTINGUER	Président Directeur Général			X	X	X
	Administrateur	X	X			
OCEPRO	Président du Conseil de Surveillance	X	X	X	X	X
1786 PATRIMOINE	Administrateur			X	X	X
FGH PARFRANCE	Président	X	X	X		
FININDEX	Liquidateur			X	X	X
<b>SUISSE</b>						
HOTTINGER & Associés AG (Zurich)	Président					X
HOTTINGER & Cie SA	Président		X	X	X	
	Vice-Président	X				
<b>U.S.A.</b>						
HOTTINGER CAPITAL Corp.	Président Administrateur	X	X	X	X	X
<b>LUXEMBOURG</b>						
HOTTINGER & Cie	Président			X	X	X
HOTTINGER INTERNATIONAL FUND	Président		X	X	X	X
	Administrateur	X				



**Madame VERONIQUE RAYNAR (Administrateur)**

		2013	2012	2011	2010	2009
<b>SUISSE</b>						
FORTUNA TRUST AG	Administrateur				X	
VEGESTIS GENEVE SA	Administrateur	X	X	X	X	

**Monsieur PHILIPPE HOTTINGUER (Administrateur)**

		2013	2012	2011	2010	2009
<b>FRANCE</b>						
FINANCIERE HOTTINGUER	Administrateur	X	X	X	X	X
PELIKAN INVESTISSEMENTS	Gérant	X	X	X	X	X
H ET ASSOCIES	Directeur Général Délégué			X	X	X
H ET Associés Corporate Finance	Directeur Général Délégué		X			
FINANCIERE H ET ASSOCIES	Président			X	X	X
PHILIPPE HOTTINGUER & CIE GESTION, Groupe Ph. Hottinguer SAS	Président du Conseil de Surveillance	X	X	X		
PHILIPPE HOTTINGUER FINANCE	Président	X	X			
PHILIPPE HOTTINGUER HOLDING FRANCE, Groupe Ph. Hottinguer SAS	Président	X	X			
SULLY ASSET MANAGEMENT SA	Membre du Conseil de Surveillance					X
<b>SUISSE</b>						
COMPAGNIE FINANCIERE PHILIPPE HOTTINGUER	Associé Commanditaire		X	X		

**Monsieur Claude PLETINCKX (Administrateur)**

		2013	2012	2011	2010	2009
<b>FRANCE</b>						
GESTMANS SA	Représentant permanent MMA IARD, Administrateur		X			
SPI SA	Président Directeur Général, Administrateur	X	X			
MMA IMMOBILIER	Président Directeur Général, Administrateur		X			
OFI REIMS SAS	Représentant permanent MAAF Assurances SA, Membre du Conseil de Surveillance	X	X			
AGPI	Représentant permanent SECURITE PIERRE INVESTIS, Vice Président, Administrateur		X			
COVEA MULTIMMOBILIER	Président du conseil d'administration, Administrateur	X				
COVEA IMMOBILIER SAS	Directeur général délégué	X				
SARL LE MANS 37	Gérant	X				
SCPI MULTIMMOBILIER 1	Représentant permanent MMA VIE, Membre du conseil de surveillance	X				
SCPI MULTIMMOBILIER 2	Représentant permanent MMA VIE, Membre du conseil de surveillance	X				
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	Représentant permanent MMA VIE, Membre du conseil de surveillance	X				
<b>LUXEMBOURG</b>						
SARL NORA	Gérant	X				

**Monsieur FRANCOIS SALVADOR (censeur)**

		2013	2012	2011	2010	2009
<b>FRANCE</b>						
CONSTRUCTIONS INVESTISSEMENT DE LA TOUR	Président Directeur Général				X	X
STE D'AMENAGEMENT DU PARC DE ROISSY	Président Directeur Général				X	X
COURTOIS SA	Administrateur	X	X	X	X	
PRI TER IMMOBILIER	Président Directeur Général				X	X
COFIPIERRE 3	Représentant permanent de COFIMMOBILIER				X	X
COFIPIERRE 4	(membre du conseil de surveillance)				X	X
SARL EASIMO	Gérant	X				

**Madame LAURE DE POURTALES (Administrateur)**

Pas d'autre mandat



### **Administrateurs indépendants**

Le Conseil d'Administration est composé pour partie d'administrateurs sans lien familial avec les dirigeants. Les administrateurs ne détiennent pas plus de 10 % du capital de la société ni des droits de vote, toutefois, la majorité des administrateurs sont en fonction depuis plus de 12 ans.

### **Nombre d'actions devant être détenues par un administrateur**

Chaque administrateur doit être propriétaire de 5 actions.

### **Nombre d'administrateur élus par les salariés**

Néant

## **b) Rôle et fonctionnement du Conseil d'Administration**

### **L'organisation et le fonctionnement du conseil**

Le Conseil d'Administration détermine la stratégie de l'entreprise et s'assure que les mesures prises par le Comité de Direction vont bien dans le sens des axes stratégiques qu'il a défini. Le Président du Conseil d'Administration, qui est en contact régulier avec les administrateurs, centralise les demandes puis établit un projet d'ordre du jour pour la prochaine réunion du Conseil. Il s'assure que ce projet répond bien aux attentes de chacun des administrateurs et donne au Comité de Direction la liste des points à préparer pour présentation au Conseil d'Administration à venir.

Le Président est également responsable du Comité de Direction et du Comité stratégique et d'initiatives.

### **Le règlement intérieur du conseil**

A ce jour, le Conseil d'Administration n'a pas mis en place de règlement intérieur, à l'exception de celui relatif au recours à la visioconférence.

### **L'évaluation du conseil d'administration**

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 comme en 2012. Le taux de présence était de 95,5% contre 97,5% au cours de l'exercice 2012.

### **Activité du Comité stratégique et d'initiatives au cours de l'exercice écoulé**

Le comité a pour mission d'éclairer par ces analyses et ses débats les objectifs stratégiques de la Société soumis au Conseil d'Administration et d'apprécier le bien-fondé et les conséquences des décisions stratégiques les plus importantes au Conseil d'Administration.

Il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Le comité s'est réuni 1 fois au cours de l'exercice et a étudié les sujets suivants :

- Analyse du marché de la concurrence dans le secteur du Val de Marne.

### **Administration et contrôle de la société**

Les mandats des commissaires aux comptes titulaire (la société Deloitte & Associés) et suppléant (la société BEAS) ont été renouvelés pour une durée de 6 exercices par l'Assemblée Générale du 5 mai 2011.

Messieurs Paul Hottinguer et Philippe Hottinguer ont été renouvelés dans leurs fonctions pour une durée de 6 ans par l'Assemblée Générale du 22 mai 2014.



## Jetons de présence

Nous rappelons ici la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2014 :

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 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 au Conseil, 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)	

### 16.2. Contrat de services liant les mandataires sociaux

Il n'existe aucun contrat de service conclu entre la Société et l'un de ses administrateurs ou dirigeants à la date du présent document de référence.

### 16.3. Comité d'audit

Un comité d'Audit a été mis en place à partir de l'exercice 2009. Ce comité est constitué de 3 membres ayant pour missions l'examen des comptes et notamment :

- procéder à l'examen des comptes, s'assurer de la pertinence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes de la société,
- assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière,
- assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Il a également pour mission d'effectuer le suivi des règles d'indépendance et d'objectivité du commissaire aux comptes :

- audition du commissaire aux comptes,
- piloter la procédure de sélection du commissaire aux comptes,
- se faire communiquer chaque année par le commissaire aux comptes le montant des honoraires versés au réseau des commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la société qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission du commissaire aux comptes,
- se faire communiquer une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission de commissaire aux comptes,
- examiner avec le commissaire aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques.

### 16.4. Gouvernance d'entreprise

Dans le respect du principe de gouvernance d'entreprise, la société a mis en place un comité de direction, ainsi qu'un comité stratégique et d'initiatives tel qu'indiqué ci-avant.

La société veille à ce que la composition du Conseil d'Administration ne contrarie pas les intérêts de la société et ne lèse aucunement les actionnaires minoritaires.



## 16.5. Rapport du Président sur le contrôle interne (exercice 2013) – alinéa 6 de l'article L.225-37 du Code de Commerce (repris dans son intégralité)

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions des articles L.225-37 et L.225.68 du Code de Commerce, résultant de l'article 117 de la loi de sécurité financière, je vous rends compte dans le présent rapport conformément aux articles L.225-100, L.225-102, L.225-102-1 et L.233-26, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par votre société.

Sans préjudice des dispositions de l'article L.225-56, le présent rapport indique en outre les éventuelles limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 225-235, le commissaire aux comptes présente, dans un rapport, ses observations sur le présent rapport pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Ce rapport rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société, conformément à la Loi sur la Sécurité Financière du 1<sup>er</sup> août 2003 (article 117).

Le présent rapport a été établi en collaboration avec le Directeur Général Adjoint.

### I CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

#### 1.1a. Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de 10 membres, dont le Président, un directeur général délégué. Ses membres sont élus pour une durée de six années.

COMPOSITION	FONCTION	Date de nomination	DATE D'ECHEANCE DU MANDAT
Henri HOTTINGUER	Président Directeur Général	Juillet 1969	AGOA comptes 2016
Véronique RAYNAR	Administrateur	Avril 1988	AGOA comptes 2018
Christian FALCON de LONGEVIALLE	Administrateur (indépendant)	Janvier 1970	AGOA comptes 2018
Frédéric HOTTINGUER	Administrateur Directeur Général Délégué	Mai 2000	AGOA comptes 2015
Mutuelles du Mans Vie Représentées par Claude PLETINCKX	Administrateur	Mai 1981	AGOA comptes 2016
Rodolphe HOTTINGUER	Administrateur	Mai 1991	AGOA comptes 2014
BNP PARIBAS Représentée par Philippe THEL	Administrateur	Avril 1974	AGOA comptes 2018
Paul HOTTINGUER	Administrateur	Mai 2008	AGOA comptes 2013
Philippe HOTTINGUER	Administrateur	Mai 2008	AGOA comptes 2013
Laure de POURTALES	Administrateur	Avril 2009	AGOA comptes 2014

#### 1.1b. Censeur

François SALVADOR	Censeur	Mai 2011	AGOA comptes 2013
-------------------	---------	----------	-------------------

Les mandats exercés par les Administrateurs au 31/12/2013 sont les suivants :



### **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. Monsieur Paul HOTTINGUER, Administrateur**

#### **Autres fonctions :**

#### **France :**

Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER

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

#### **Etranger :**

U.S.A.

Administrateur - HOTTINGER CAPITAL CORP

Administrateur - THE SWISS HELVETIA FUND INC.

### **3. Madame Véronique RAYNAR, Administrateur**

#### **Autres fonctions :**

#### **Etranger :**

SUISSE.

Administrateur – VEGESTIS GENEVE SA

### **4. Monsieur Christian de LONGEVIALLE, Administrateur**

#### **Autres fonctions :**

#### **France :**

Administrateur - BLOM BANK FRANCE

Administrateur – C.I.P.M

#### **Etranger :**

**BELGIQUE**

Administrateur– SA BOUSCAS (société de droit belge)

### **5. Monsieur 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. Monsieur 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 MULTIMOBILIER

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 MULTIMOBILIER 1

Représentant permanent de MMA VIE, Membre du Conseil de Surveillance – SCPI MULTIMOBILIER 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



## LES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Les jetons de présence alloués pour l'exercice 2012 représentaient 134 337,50 €.

Le Conseil s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice 2013. Le taux moyen de présence des Administrateurs est de 95,5 %.

Les points principaux évoqués au cours de l'exercice ont été :

- La proposition d'affectation du résultat annuel de l'exercice,
- Le renouvellement des membres du Conseil d'Administration,
- La subdélégation de compétence du Conseil d'Administration au Président directeur général en matière de programme de rachat d'actions,
- L'arrêté des résultats semestriels et annuels,
- L'annulation des actions auto-détenues.

Les convocations au Conseil d'Administration sont faites par le Président du Conseil d'Administration par écrit. La société communique toute information pertinente la concernant aux Administrateurs.

Le secrétariat général a été confié à un Cabinet d'Avocats spécialisé.

Les procès-verbaux des Conseils d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont adressés à chaque Administrateur lors de l'envoi de la convocation pour approbation lors de la réunion suivante.

En l'absence de règlement intérieur, le Président organise les travaux du Conseil d'Administration.

### 1.2.- Comité Stratégie et Initiatives

Il est composé de six membres désignés par le Président Directeur Général et agréés par le Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'Administration préside ce Comité. Ses membres sont élus pour une durée de trois années renouvelables.

Ce Comité a pour mission d'éclairer par ses analyses et ses débats les objectifs stratégiques du groupe soumis au Conseil d'Administration et d'apprécier le bien-fondé et les conséquences des décisions stratégiques les plus importantes proposées au Conseil d'Administration.

Ses recommandations et propositions sont remises pour information au Conseil d'Administration.

Ce Comité se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'oblige. Son Président fixe l'ordre du jour des réunions.

Chaque réunion fait l'objet d'un compte-rendu rédigé par son secrétaire désigné par le Président.

Il conduit sa mission avec le concours du Directeur Général Délégué, du Directeur Général Adjoint de la société (invités permanents) et toute personne qualifiée de son choix.

Ce Comité s'est réuni 1 fois au cours de l'exercice 2013. Taux de présence 100%. L'ordre du jour était :

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

### 1.3.- Comité d'Audit

Un comité d'Audit a été mis en place à partir de l'exercice 2009. Ce comité est constitué de 3 membres ayant pour mission l'examen des comptes et notamment :

- procéder à l'examen des comptes, s'assurer de la pertinence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes de la société,
- assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière,
- assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Il a également pour mission d'effectuer le suivi des règles d'indépendance et d'objectivité du commissaire aux comptes :



- audition du commissaire aux comptes,
- piloter la procédure de sélection du commissaire aux comptes,
- se faire communiquer chaque année par le commissaire aux comptes le montant des honoraires versés au réseau des commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la société qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission du commissaire aux comptes,
- se faire communiquer une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission de commissaire aux comptes,
- examiner avec le commissaire aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegardes prises pour atténuer ces risques.

Les 3 membres sont M. François SALVADOR, M. Paul HOTTINGUER et M. Christian de LONGEVIALLE.

Le comité d'audit s'est réuni deux fois en 2013. Taux de présence 83,33%.

#### **1.4.- Direction Générale de la Société**

La société n'a pas dissocié les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Le Président est assisté d'un Directeur Général Délégué.

#### **1.5.- Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.**

##### **1.5.1 Rémunération au titre de la direction générale**

La rémunération du Président Directeur Général est fixée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité Stratégie et d'Initiatives statuant en comité de rémunération duquel est exclu le Président Directeur Général.

Les principes suivants édictés par l'AFEP et le MEDEF le 6 octobre 2008 et repris par le Code MIDDLENEXT, code choisi par la Société, ont été pris en considération par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 pour fixer la rémunération du Président Directeur Général à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 :

**Exhaustivité** : Il y a lieu, pour déterminer la rémunération de prendre en considération tous les éléments pouvant la constituer : partie fixe, partie variable, stock options, actions de performance, jetons de présence, conditions de retraite et avantage particuliers.

**Equilibre** : chaque élément de la rémunération doit être clairement motivé et correspondre à l'intérêt général de l'entreprise.

**Benchmark** : cette rémunération doit être appréciée dans le contexte d'un métier et du marché de référence européen ou mondial.

**Cohérence** : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celles des autres dirigeants et celles des salariés de l'entreprise.

**Lisibilité** : les règles doivent être simples, stables et transparentes.

**Mesure** : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions de performance doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants.

La rémunération du Président est fixe, aucun avantage en nature n'est octroyé au Président.  
Il perçoit des jetons de présence.

Le directeur général délégué ne perçoit que des jetons de présence.



### 1.5.2 Jetons de présence

Les administrateurs peuvent être rémunérés par l'allocation de jetons de présence dont l'enveloppe globale est fixée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

La répartition des jetons de présence est déterminée par le conseil d'administration de la façon suivante :

- Pour les administrateurs : en fonction de leur présence, montant double pour le Président.
- Pour les membres du Comité Stratégie et Initiatives : montant fixe par séance, montant double pour le Président.
- Pour le censeur : en fonction de sa présence effective.

### 1.6.- Modalités de la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les actionnaires assistent à l'assemblée Générale ou peuvent y participer par visioconférence ou encore voter par correspondance (article 17 des statuts).

### 1.7.- Code de gouvernement d'entreprise

La société a choisi d'appliquer comme code de Gouvernement d'entreprise le code MIDDLENEXT pour les valeurs moyennes et petites à compter de l'exercice 2010, ce dernier étant plus adapté à la taille et aux besoins de la société. Les recommandations suivies sont celles applicables aux dirigeants : transparence de la rémunération, politique en matière de départ ainsi que celles relatives au fonctionnement du Conseil d'Administration : déontologie du Conseil, information des administrateurs, mise en place des comités, réunion des conseils d'administrations et des comités.

Toutefois en raison de la petite taille de la société, de la structure du capital certaines dispositions de ce code sont écartées : mise en place d'un règlement intérieur, quota d'administrateurs indépendants, durée des mandats d'Administrateurs et échelonnement des renouvellements, audit et évaluation des travaux du Conseil.

### 1.8 Informations relatives à la structure du capital et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le rapport de gestion fait état des informations relatives à la structure du capital et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

## II L'ENVIRONNEMENT DE CONTROLE ET DE PILOTAGE

### 2.1 Comités de Direction

Les Comités de Direction assurent la mise en œuvre des décisions prises par le Conseil d'Administration.

Ces comités se réunissent mensuellement.

Ils regroupent les membres de la Direction de SOFIBUS PATRIMOINE, certains Administrateurs ainsi que les responsables de la Société Prestataire de Services ci-dessous mentionnée.

Au cours de ces Comités les membres de la Direction prennent connaissance des événements énoncés ci-dessous et peuvent ainsi prendre les décisions qui s'imposent très rapidement.

Les sujets traités par le Comité de Direction sont :

- Juridique et Financier Impayés et Contentieux, Trésorerie, Refinancement
- Technique et Commercial : Etat de la commercialisation, Entretien du Patrimoine
- Patrimoine Immobilier : Projet de nouvelle construction
- Blanchiment des Capitaux

### 2.2 Délégations de pouvoirs

Le dispositif de décision prévoit un système de limites, un seuil de € 150.000 a été défini à partir duquel deux personnes doivent signer conjointement sauf pour les règlements au Trésor Public ainsi que pour les Charges Sociales où seul et sans limitation de montant, le Directeur Général Adjoint peut signer.



## 2.3. Organisation de SOFIBUS PATRIMOINE

### Sous-traitance à une société prestataire de services

SOFIBUS PATRIMOINE, qui, hormis ses dirigeants et un Directeur Général Adjoint, n'a pas de personnel, sous-traite à une société la gestion dans les domaines commercial, technique, comptabilité, informatique, contrôle.

### Sous-traitance à des prestataires extérieurs

SOFIBUS PATRIMOINE sous-traite à des prestataires extérieurs les domaines suivants :

- Juridique (Cabinet d'avocat spécialisé) : Conseil d'Administration, Assemblées générales, Formalités auprès du Greffe de Tribunal de Commerce, Parutions obligatoires
- Comptabilité (Cabinet d'Expertise Comptable) : Revue fiscale, revue des comptes sociaux, Etablissement de la liasse fiscale, conseils divers
- Fiscalité (Contrat d'assistance auprès d'un Cabinet internationalement connu) : suivi des litiges

## 2.4 Mission du Commissaire aux Comptes

Il est nommé pour une durée de 6 années.

Dans le cadre de sa mission, il effectue un audit sur les comptes annuels et émet :

- un rapport **sur les comptes annuels** présentant son opinion sur les comptes et ses conclusions sur les vérifications spécifiques prévues par la loi,
- un rapport spécial présentant les conventions réglementées conclues par la société.

Sur les comptes semestriels, il effectue une revue limitée et émet un rapport sur l'information financière semestrielle.

## III DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

### 3.1 Objectifs de Contrôle Interne

Le contrôle interne se définit comme un processus permanent mis en œuvre par le Conseil d'Administration, les dirigeants et le personnel de SOFIBUS PATRIMOINE destiné à leur fournir une assurance raisonnable que :

1. les opérations sont réalisées, sécurisées, optimisées et permettent ainsi à l'organisation d'atteindre ses objectifs de base, de performance, de rentabilité, de protection du patrimoine ;
2. les informations financières sont fiables ;
3. les lois, les règlements et les directives de l'organisation sont respectés.

J'attire cependant votre attention sur le fait que, bien que l'un des objectifs du système de contrôle interne soit de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier, comme tout système de contrôle, le système de contrôle interne ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

### 3.2. Identification des principaux risques et des contrôles et procédures clés

#### 3.2.1. Gestion des principaux risques et organisation des contrôles et procédures clés

##### Risques commerciaux

La maîtrise des risques commerciaux repose sur :

- Surveillance des résiliations des baux commerciaux
- Suivi du taux d'occupation et de vacance des locaux
- Mise en place de baux types ou adaptations au cas par cas
- Analyse du risque client avant la signature de tout nouveau bail



- Etablissement d'une fiche synthétique présentant les caractéristiques des baux signés et communiquée aux dirigeants et aux courtiers en Assurances.
- Revue et suivi lors des Comités de Direction mensuels.

### **Risques sur les investissements**

La maîtrise des risques lors de la construction de nouveaux bâtiments repose sur :

- Suivi administratif du Permis de Construire et des obligations qui y sont liées.
- Réalisation d'appels d'offres avant tout nouveau chantier afin de mettre plusieurs entreprises en concurrence.
- Vérification des qualifications et des assurances des entreprises choisies
- Suivi des chantiers (technique et financier)
- Suivi des situations de travaux (avec budget prévisionnel) et des règlements
- Conclusion des contrats d'assurances liés au chantier (Assurances Dommages Ouvrage, Garantie Décennale et Assurance Chantier)

### **Risques liés à la Gestion des Immeubles et du Parc d'Activités**

- Respect des règles en matière d'environnement, de pollution et de sécurité
- Assurance des Immeubles : un audit des contrats d'assurances (y compris assurance responsabilité civile) a été réalisé courant 2005. Un nouveau courtier a été nommé. Afin de réaliser une économie substantielle, ce changement est effectif pour l'ensemble des contrats depuis le courant de 2006.
- Le sous-traitant interne a son propre service technique conseillé et assisté par des bureaux de contrôle et maitres d'œuvre spécialisés.

### **Risques financiers**

Risque de taux : le refinancement de la Société est adapté à la stratégie de SOFIBUS PATRIMOINE et revu mensuellement lors de la réunion des Comités de Direction.

### **Risques d'Impayés et Contentieux**

- Suivi des créances par clients
- Loyers Impayés : une procédure rapide de relances a été mise en place :
  - 12 jours après la date d'échéance : lettre de rappel en recommandé avec accusé de réception.
  - 10 jours après envoi ci-dessus : appels téléphoniques aux clients retardataires.
  - 8 jours plus tard, envoi d'un commandement de payer soit exactement 30 jours après la date d'échéance
- Suivi des Contentieux : revue mensuel lors des Comités de Direction. A partir de l'envoi du commandement, le dossier contentieux est confié à un Avocat spécialisé.

### **Risques liés au blanchissement des capitaux**

SOFIBUS PATRIMOINE ne reçoit de fonds que de la part de clients locataires déjà identifiés lors de la conclusion des contrats de bail (Sociétés inscrites au Registre du Commerce). Contrairement aux Banques, SOFIBUS PATRIMOINE ne reçoit de fonds que de ses locataires ou bien de la part d'Administrations Fiscales ou autres Administrations connues.

Ses risques sont quasiment nuls en la matière.

### **Risques liés à la tenue de la comptabilité**

La Société SOFIBUS PATRIMOINE ayant été radiée à sa demande de la liste des Etablissements de crédit par l'autorité du contrôle prudentiel en date du 15 Décembre 2010, les comptes sont présentés depuis le 31 Décembre 2010 selon les dispositions du plan comptable général et des différents règlements du comité de réglementation comptable.

### **3.2.2 Organisation de l'élaboration de l'information financière et comptable**

Depuis 1<sup>er</sup> janvier 2012, la gestion de l'ensemble du patrimoine de la société est gérée grâce au logiciel CASSIOPAE et la comptabilité est tenue sur le logiciel SAGE (avec un interfaçage entre les 2 logiciels). Pour des raisons de sécurité et de continuité d'activité, depuis Août 2013, un second serveur a été installé au siège de la société, la comptabilité étant tenue sur le site de Bonneuil sur Marne.



Les comptes sociaux sont établis par la société.

La liasse fiscale est établie par un Cabinet d'Expertise Comptable.  
Une revue Fiscale est faite par cet Expert Comptable

Le manuel des Procédures comptables a été mis à jour.

SOFIBUS PATRIMOINE publie des informations trimestrielles, semestrielles au 30 juin et annuelles au 31 décembre.

Des réunions de synthèses sont organisées semestriellement entre la Direction et le commissaire aux comptes.

#### **IV CONCLUSION**

SOFIBUS PATRIMOINE, malgré sa structure peu importante en personnel, effectue des métiers différents : Aménageur de la zone d'activités, Constructeur de Bâtiments, Bailleur (location simple)

Devant les spécificités attachées à ces métiers, la Société a recours à des professionnels spécialisés dans ces différents domaines afin de limiter au maximum les risques.

Néanmoins, les procédures de contrôle interne décrites dans ce rapport évoluent dans le temps et s'inscrivent dans un schéma d'amélioration visant à garantir à nos actionnaires un niveau de contrôle raisonnable.

Fait à Paris, le 22 janvier 2014

Le Président Directeur Général  
Henri HOTTINGUER



## 16.6. Rapport du Commissaire aux comptes sur le contrôle interne

### **Rapport du Commissaire aux Comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société SOFIBUS PATRIMOINE**

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SOFIBUS PATRIMOINE et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

#### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

#### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2014  
Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés

Laure Silvestre-Siaz



## CHAPITRE XVII – SALARIES

### 17.1. Effectif

L'effectif de la Société a été de 4 personnes sur les trois dernières années. Cependant, il n'existe que 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.

### 17.2. Participations et stocks options

Néant

### 17.3. Participations des salariés dans le capital de l'émetteur

Néant

## CHAPITRE XVIII – PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1. Répartition du capital social et des droits de vote

Actionnaires	30/06/2014			31/12/2013			31/12/2012			31/12/2011		
	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut
Concert formé par MM. Henri et Paul Hottinguer, H.P.F., SREH, OCEPRO, SOPLACO et Financière Hottinguer	418 403	54,73	43,94	418 403	54,73	43,94	406 129	52,84	42,46	406 129	52,76	42,39
<i>dont H.P.F</i>	169 448	22,16	17,74	169 448	22,16	17,74	353 244	45,96	36,83	353 244	45,89	36,76
<i>dont S.R.E.H.</i>	183 796	24,04	19,25	183 796	24,04	19,25	0			0		
Mutuelles du Mans IARD	76 004	9,94	15,92	76 004	9,94	15,92	76 004	9,89	15,85	76 004	9,87	16,35
Mutuelles du Mans VIE	72 213	9,45	15,12	72 213	9,45	15,12	72 213	9,40	15,06	72 213	9,38	15,53
Public (- de 5%)	197 870	25,88	25,02	197 870	25,88	25,02	210 144	27,34	26,63	214 209	27,84	25,73
Actions autodétenues							4 065	0,53	0,00	1 151	0,15	0,00
<b>Total</b>	<b>764 490</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>764 490</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>768 555</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>769 706</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

### L'autorisation d'un programme de rachat d'actions par la Société et la réduction de capital corrélative (L.225-209)

Il a été demandé à l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2014 de statuer sur l'autorisation à donner au Conseil d'Administration, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, de procéder au rachat d'action de la Société.

L'Assemblée Générale Mixte a approuvé les résolutions suivantes :

#### CINQUIEME RESOLUTION

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 tous moyens, 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 tous moyens 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 100 € 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 actionnaires 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.

## HUITIEME RESOLUTION

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.

### 18.2. Droits de vote différents

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action du capital ou de jouissance donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- 1) à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins, au nom du même actionnaire, de nationalité française ou ressortissant d'un Etat membre de la Communauté Economique Européenne,
- 2) aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Ce droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai de 2 ans ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis, tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté, de biens entre époux ou de donations entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

### 18.3. Contrôle de la Société

MM. Henri et Paul HOTTINGUER contrôlent, en fait, directement ou indirectement, la société SOFIBUS PATRIMOINE.

Depuis le 11 décembre 2013, à l'issue d'un reclassement interne des participations de MM. Henri et Paul HOTTINGUER, le contrôle de SOFIBUS PATRIMOINE est assuré essentiellement par l'intermédiaire de la société HPF BV – contrôlée indirectement par M. Henri HOTTINGUER – et de la société SREH BV – contrôlée indirectement par M. Paul HOTTINGUER.

Les sociétés HPF BV et SREH BV agissent de concert avec M. Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER, FINANCIERE HOTTINGUER, OCEPRO et SOPLACO SAS, ces dernières sociétés étant contrôlées par M. Henri HOTTINGUER.



Au 31 décembre 2013, le concert formé par M. Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER, HPF BV, SREH BV, OCEPRO SA, SOPLACO SAS et Financière HOTTINGUER SAS détenait le contrôle de fait de la société SOFIBUS PATRIMOINE conformément à la répartition suivante :

	Actions	% capital 31/12/2013	% capital 30/06/2014	Nombre de droits de vote	% droits de vote 31/12/2013	% droits de vote 30/06/2014
HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV (contrôlée par Henri HOTTINGUER)	169 448	22,16 %	22,16 %	169 448	17,74 %	17,74 %
OCEPRO SA (contrôlée par Henri HOTTINGUER)	12 939	1,69 %	1,69 %	13 269	1,39 %	1,39 %
SOPLACO SAS (contrôlée par Henri HOTTINGUER)	14 373	1,88 %	1,88 %	15 173	1,59 %	1,59 %
FINANCIERE HOTTINGUER (contrôlée par Paul HOTTINGUER)	12 274	1,61 %	1,61 %	12 274	1,29 %	1,29 %
Henri HOTTINGUER	24 732	3,24 %	3,24 %	24 761	2,59 %	2,59 %
SIRVANA REAL ESTATE HOLDING (contrôlée par Paul HOTTINGUER)	183 796	24,04 %	24,04 %	183 796	19,25 %	19,25 %
Paul HOTTINGUER	841	0,11 %	0,11 %	870	0,09 %	0,09 %
<b>TOTAL du concert</b>	<b>418 403</b>	<b>54,73 %</b>	<b>54,73 %</b>	<b>419 591</b>	<b>43,94 %</b>	<b>43,94 %</b>

L'application des règles de gouvernement d'entreprise telles que décrites au Chapitre 16 a notamment pour objectif d'éviter un exercice abusif du contrôle par les actionnaires majoritaires.

#### 18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

1. Les actionnaires familiaux contrôlant directement ou indirectement la société SOFIBUS PATRIMOINE avaient décidé fin 2006 – début 2007 de réorganiser la structure des participations qu'ils détenaient directement ou indirectement dans cette société.

Cette réorganisation s'analyse en un reclassement interne n'affectant pas le contrôle de la société SOFIBUS PATRIMOINE.

2. Elle a donné lieu à la mise en œuvre d'une première phase de restructuration au cours de l'exercice 2009, qui s'est traduite d'une part par une autorisation du Comité des Etablissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement en date du 18 mars 2009, d'autre part par une dérogation à l'obligation d'avoir à déposer une offre publique accordée et publiée par l'Autorité des Marchés Financiers le 7 avril 2009 (Décision et information AMF n° 209c0505 du 7 avril 2009).

Dans le cadre de cette phase de restructuration, une réduction du capital de la société FINANCIERE HOTTINGUER a été constatée le 20 juillet 2009 et a abouti au transfert à la société HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, contrôlée à l'époque par MM. Henri et Paul HOTTINGUER, de 44,99% du capital et 37,10% des droits de vote bruts de l'époque de la société SOFIBUS SA.

Concomitamment à ce transfert, un pacte d'actionnaires concertant avait été conclu entre MM. Henri et Paul HOTTINGER ainsi que les sociétés HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, OCEPRO SA et SOPLACO SAS – qui étaient contrôlées par MM. Henri et Paul HOTTINGUER pour les deux premières et par M. Henri HOTTINGUER pour la dernière – de façon à garantir la permanence du contrôle de la société SOFIBUS PATRIMOINE.

Les déclarations de franchissement de seuils et la déclaration d'intention relatives à cette opération ainsi que le pacte d'actionnaires conclu entre M. Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER et les sociétés HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, OCEPRO SA et SOPLACO SAS avaient été dûment transmis à l'Autorité des Marchés Financiers et ont fait l'objet d'une publication en date du 3 septembre 2009 (Décision et Information AMF n° 209c1157 du 3 septembre 2009).

3. Une seconde phase de restructuration, qui s'analyse toujours en un reclassement des participations de MM. Henri et Paul HOTTINGUER, est intervenue au cours de l'exercice 2013 pour parvenir à la réorganisation convenue.

Cette seconde phase de restructuration a donné lieu à une dérogation à l'obligation d'avoir à lancer une offre publique d'achat rendue par l'Autorité des Marchés Financiers le 23 juillet 2013 au profit de MM. Henri et Paul HOTTINGUER, HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, FINANCIERE HOTTINGUER, OCEPRO, SOPLACO SAS et SIRVANA REAL ESTATE HOLDINGS BV (Décision et Information AMF n° 213C1115 du 30 juillet 2013).



Cette seconde phase de réorganisation s'est achevée le 11 décembre 2013 avec le transfert à la société SREH BV – contrôlée par M. Paul HOTTINGUER – de 183.796 actions SOFIBUS PATRIMOINE représentant 24,04% du capital et 19,25% des droits de vote de la société SOFIBUS PATRIMOINE.

Cette opération a donné lieu :

- à des déclarations de franchissements de seuils et une déclaration d'intention publiées le 27 décembre 2013 (Décision et Information AMF n° 213C2028 du 27 décembre 2013),
- à la réitération d'un pacte d'actionnaires concertant d'une durée de quatre ans renouvelable entre MM. Henri et Paul HOTTINGUER, HPF BV, SREH BV, OCEPRO SAS, SOPLACO SAS et FINANCIERE HOTTINGUER SAS afin de garantir la permanence du contrôle de la société SOFIBUS PATRIMOINE (Décision et Information AMF n° 213C2028 du 27 décembre 2013).

Les détails de cette opération figurent au paragraphe relatif aux OPERATIONS EFFECTUEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LEURS TITRES du rapport annuel et est retranscrit ci-dessous :

A. Par courrier reçu le 16 décembre 2013, la société Sirvana Real Estate Holdings BV<sup>(1)</sup> (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<sup>(2)</sup> ;
- de concert avec MM. Paul et Henri Hottinguer<sup>(3)</sup>, 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 <sup>(4)</sup>	169 448	22,16	169 448	17,74
Henri HOTTINGUER	24 732	3,24	24 761	2,59
SOPLACO SAS <sup>(4)</sup>	14 373	1,88	15 173	1,59
OCEPRO SAS <sup>(4)</sup>	12 939	1,69	13 269	1,39
FINANCIERE HOTTINGUER <sup>(4)</sup>	12 274	1,61	12 274	1,29
<b>TOTAL HENRI HOTTINGUER</b>	<b>233 766</b>	<b>30,58</b>	<b>234 925</b>	<b>24,60</b>
SREH BV	183 796	24,04	183 796	19,25
Paul HOTTINGUER	841	0,11	870	0,09
<b>TOTAL PAUL HOTTINGUER</b>	<b>184 637</b>	<b>24,15</b>	<b>184 666</b>	<b>19,34</b>
<b>TOTAL CONCERT</b>	<b>418 403</b>	<b>54,73</b>	<b>419 591</b>	<b>43,94</b>

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<sup>(5)</sup>.

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 Branfeld BV, puis, le 11 décembre 2013, de la société Branfeld 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, puis le 11 décembre 2013 de EMBA BV à SREH 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, 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 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 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 Financière Hottinguer SAS est désormais indirectement contrôlée par Henri Hottinguer à hauteur de 78,17% du capital et des droits de vote ;
- La société Ocepro 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 Branfeld 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 Branfeld 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 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 devait 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 devait 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 Branfeld 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 Branfeld 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, 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, 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 œuvre à l'égard de SOFIBUS PATRIMOINE par les déclarants demeurera inchangée. Il n'est par conséquent pas envisagé par les déclarants de mettre en œuvre 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 2013, 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<sup>(6)</sup> 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. Paul Hottinguer. Il est précisé que la participation SOFIBUS PATRIMOINE transférée à 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. Paul 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 contrôlées 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 Branfeld BV (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.

## CHAPITRE XIX – OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

Il n'existe aucune opération de ce type.



## CHAPITRE XX – INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

### 20.1. Comptes sociaux au 30 juin 2014

#### 1. Le bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2014			31/12/2013
		Brut	Amort.	Net	Net
<b>Actif immobilisé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Autres immobilisations incorporelles		448	300	148	156
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>4.1.1</b>	<b>448</b>	<b>300</b>	<b>148</b>	<b>156</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
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
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>4.1.1</b>	<b>95 276</b>	<b>63 816</b>	<b>31 460</b>	<b>32 167</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Autres titres immobilisés		0	0	0	0
Autres immobilisations financières		25	0	25	26
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>4.1.1</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>26</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>		<b>95 749</b>	<b>64 116</b>	<b>31 633</b>	<b>32 349</b>
<b>Actif circulant</b>					
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
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>		<b>13 805</b>	<b>544</b>	<b>13 261</b>	<b>10 537</b>
<b>TOTAL ACTIF (I+II)</b>		<b>109 554</b>	<b>64 660</b>	<b>44 894</b>	<b>42 886</b>

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2014	31/12/2013
<b>Capitaux propres</b>			
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
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>34 166</b>	<b>35 049</b>
<b>Provisions</b>			
Provisions pour risques et charges	4.1.3	502	502
<b>PROVISIONS (II)</b>		<b>502</b>	<b>502</b>
<b>Dettes</b>			
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
<b>DETTES (III)</b>		<b>10 226</b>	<b>7 335</b>
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III)</b>		<b>44 894</b>	<b>42 886</b>



## 2. Compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2014	30/06/2013	31/12/2013
<b>Produits d'exploitation</b>				
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
<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		8 201	8 174	16 104
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		8	0	1
Autres produits		46	0	50
<b>Total produits d'exploitation</b>		<b>8 255</b>	<b>8 174</b>	<b>16 155</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
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
<b>Total charges d'exploitation</b>		<b>4 915</b>	<b>4 890</b>	<b>9 623</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I)</b>	4.2.1	<b>3 340</b>	<b>3 284</b>	<b>6 532</b>
<b>Produits financiers</b>				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		0	0	0
<b>Total produits financiers</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>				
Intérêts et charges assimilés		9	10	20
<b>Total charges financières</b>		<b>9</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (II)</b>		<b>- 9</b>	<b>- 10</b>	<b>- 20</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)</b>		<b>3 331</b>	<b>3 274</b>	<b>6 512</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
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
<b>Total produits exceptionnels</b>		<b>20</b>	<b>17</b>	<b>115</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Sur opérations de gestion		25	0	0
Sur opérations en capital		27	27	54
<b>Total charges exceptionnelles</b>		<b>52</b>	<b>27</b>	<b>54</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)</b>		<b>- 32</b>	<b>- 10</b>	<b>61</b>
Impôts sur les bénéfices (IV)		1 151	1 140	2 355
<b>RESULTAT NET (I+II+III-IV)</b>		<b>2 148</b>	<b>2 124</b>	<b>4 218</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>		<b>8 275</b>	<b>8 139</b>	<b>16 270</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>6 133</b>	<b>6 015</b>	<b>12 052</b>
<b>Résultat par action</b>		<b>2,81 €</b>	<b>2,67 €</b>	<b>5,52</b>



### 3. Le tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2014	31/12/2013
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
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
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>3 632</b>	<b>7 661</b>
Variation des créances d'exploitation	- 1 133	61
Variation des dettes d'exploitation	2 894	935
Charges et produits constatés d'avance	- 16	14
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>1 745</b>	<b>1 010</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>5 377</b>	<b>8 671</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
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
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>- 3 126</b>	<b>- 907</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
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
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>- 3 058</b>	<b>- 3 064</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>- 807</b>	<b>4 700</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>8 546</b>	<b>3 846</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>7 739</b>	<b>8 546</b>



#### 4. Analyse des capitaux propres

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

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire				
Situation à la clôture au 31/12/2012	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



## 5. Les notes annexes aux comptes semestriels

### 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 m<sup>2</sup> et la construction d'un bâtiment d'activités de 5 845 m<sup>2</sup>. Le prix fixé est de 7 895 000 € H.T.

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

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

### NOTE 2 : Présentation des comptes semestriels

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

### NOTE 3 : Principales méthodes comptables

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

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

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

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

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

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

#### 1.1 Immobilisations

##### a) Immobilisations incorporelles

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

##### b) Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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



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

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

La durée d'amortissement est de :

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

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

## Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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

## **Dépréciation des immobilisations**

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

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

## c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées :

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

### **1.2 Contrat 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.

### **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
<b>1. Immobilisations incorporelles</b>	<b>444</b>		<b>3</b>		<b>0</b>	<b>447</b>	<b>289</b>		<b>11</b>		<b>300</b>	<b>155</b>	<b>147</b>
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
<b>2. Immobilisations corporelles</b>	<b>94 636</b>	<b>- 62</b>	<b>702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95 276</b>	<b>62 469</b>	<b>- 37</b>	<b>938</b>	<b>447</b>	<b>63 817</b>	<b>32 167</b>	<b>31 459</b>
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 générales 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 immobilisations corporelles	204	- 62	61			203	108	- 37	17		88	96	115
<b>TOTAL (1 + 2)</b>	<b>95 080</b>	<b>- 62</b>	<b>705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95 723</b>	<b>62 758</b>	<b>- 37</b>	<b>949</b>	<b>447</b>	<b>64 117</b>	<b>32 322</b>	<b>31 606</b>
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 immobilisations 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 une rénovation de façade sur un bâtiment. D'autre part, la société a acheté un terrain sur la ZAC des Petits Carreaux.

#### Expertises immobilières

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



## Immobilisations financières

### Actions propres

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

### Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élèvent à 25 K€ au 30 juin 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
<b>Total</b>	<b>1 998</b>	<b>544</b>	<b>1 454</b>	<b>866</b>

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
<b>Créances douteuses au 30/06/14</b>	<b>1 002</b>	<b>835</b>	<b>305</b>	<b>544</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>502</b>	<b>502</b>

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
<b>ACTIF</b>		
Clients location simple	173	145
Produits à recevoir	53	35
Autres créances	70	0
Honoraires sur VEFA	0	510
<b>PASSIF</b>		
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
<b>Loyers</b>				
<i>Loyers de location simple</i>	5 729	5 833	- 1,8 %	11 710
<i>Indemnités d'occupation</i>	0	0	-	0
<i>Loyers de crédit bail</i>	646	645	+ 0,2 %	1 295
<i>Facturations diverses</i>	11	11	-	22
<b>Total loyers</b>	<b>6 386</b>	<b>6 489</b>	<b>- 1,6 %</b>	<b>13 027</b>
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>1 638</b>	<b>1 527</b>	<b>+ 7,3 %</b>	<b>2 620</b>
<b>Facturations diverses</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>201</b>
<b>Total des produits locatifs</b>	<b>8 056</b>	<b>8 016</b>	<b>+ 0,5 %</b>	<b>15 848</b>

##### 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
<b>CHARGES</b>		
Autres achats et charges externes	701	1 204
<b>PRODUITS</b>		
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
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
Engagements de financement	1 453	3 874
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titres	0	0
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
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.



## 20.2 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes semestriels au 30 juin 2014

Période du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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



## 20.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2013

### 1. Bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2013			31/12/2012	31/12/2011
		Brut	Amort.	Net	Net	Net
<b>Actif immobilisé</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Autres immobilisations incorporelles		445	289	156	176	179
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>4.1</b>	<b>445</b>	<b>289</b>	<b>156</b>	<b>176</b>	<b>179</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
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		100	65	58
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>4.1</b>	<b>94 636</b>	<b>62 469</b>	<b>32 167</b>	<b>34 886</b>	<b>36 478</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
Autres titres immobilisés		0		0	304	86
Autres immobilisations financières		26		26	25	26
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>4.1</b>	<b>26</b>		<b>26</b>	<b>329</b>	<b>112</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>		<b>95 107</b>	<b>62 758</b>	<b>32 349</b>	<b>35 387</b>	<b>36 769</b>
<b>Actif circulant</b>						
Stocks	4.2	736		736	0	0
Créances clients et comptes rattachés	4.3	1 374	508	866	926	915
Autres créances	4.4	357		357	438	432
Disponibilités	4.7	8 551		8 551	3 848	2 654
Charges constatées d'avance	4.5	27		27	30	34
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>		<b>11 045</b>	<b>508</b>	<b>10 537</b>	<b>5 242</b>	<b>4 035</b>
<b>TOTAL ACTIF (I+II)</b>		<b>106 152</b>	<b>63 266</b>	<b>42 886</b>	<b>40 629</b>	<b>40 804</b>

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
<b>Capitaux propres</b>				
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
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>35 049</b>	<b>33 986</b>	<b>32 691</b>
<b>Provisions</b>				
Provisions pour risques et charges	4.6	502	98	472
<b>PROVISIONS (II)</b>		<b>502</b>	<b>472</b>	<b>472</b>
<b>Dettes</b>				
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
<b>DETTES (III)</b>		<b>7 335</b>	<b>6 545</b>	<b>7 641</b>
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III)</b>		<b>42 886</b>	<b>40 629</b>	<b>40 804</b>



## 2. Hors bilan

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



### 3. Compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	2013	2012	2011
<b>Produits d'exploitation</b>				
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
<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		16 104	15 243	14 666
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		1	0	217
Autres produits		50	35	37
<b>Total produits d'exploitation</b>		<b>16 155</b>	<b>15 278</b>	<b>14 920</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
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
<b>Total charges d'exploitation</b>		<b>9 623</b>	<b>9 555</b>	<b>9 681</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I)</b>	6.2	<b>6 532</b>	<b>5 723</b>	<b>5 239</b>
<b>Produits financiers</b>				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		0	3	32
<b>Total produits financiers</b>		<b>0</b>	<b>3</b>	<b>32</b>
<b>Charges financières</b>				
Intérêts et charges assimilés		20	42	89
<b>Total charges financières</b>		<b>20</b>	<b>42</b>	<b>89</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (II)</b>	6.3	<b>- 20</b>	<b>- 39</b>	<b>- 57</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)</b>		<b>6 512</b>	<b>5 684</b>	<b>5 182</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
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
<b>Total produits exceptionnels</b>		<b>115</b>	<b>374</b>	<b>61</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	47	19
Dotations aux amortissements et aux provisions		54	54	54
<b>Total charges exceptionnelles</b>		<b>54</b>	<b>101</b>	<b>73</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (III)</b>	6.4	<b>61</b>	<b>273</b>	<b>- 12</b>
Impôts sur les bénéfices (IV)		2 355	1 955	1 820
<b>RESULTAT NET (I+II+III-IV)</b>		<b>4 218</b>	<b>4 002</b>	<b>3 350</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>				
		<b>16 270</b>	<b>15 660</b>	<b>15 013</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>				
		<b>12 052</b>	<b>11 658</b>	<b>11 663</b>
Résultat par action		5,52 €	5,21 €	4,35 €



## Répartition 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
<i>Loyers</i>		13 027	0	13 027	12 351	0	12 351
<i>Charges locatives refacturées</i>		0	2 620	2 620	0	2 653	2 653
<i>Autres produits locatifs</i>		114	87	201	1	10	11
Autres prestations de services		257	0	257	229	0	229
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>13 398</b>	<b>2 707</b>	<b>16 105</b>	<b>12 581</b>	<b>2 663</b>	<b>15 244</b>
Charges sur immeubles	6.2.1	- 899	- 2 707	- 3 606	- 1 353	- 2 663	- 4 016
<i>Entretiens et frais de relocation</i>		- 310	- 87	- 397	- 730	- 10	- 740
<i>Charges locatives générales</i>		- 287	- 1 260	- 1 547	- 319	- 1 338	- 1 657
<i>Impôts et taxes</i>		- 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
<i>Frais de personnel</i>		- 902		- 902	- 831		- 831
<i>Impôts et taxes</i>		- 1 547		- 1 547	- 82		- 82
<i>Autres charges générales d'exploitation</i>		- 1 662		- 1 662	- 1 438		- 1 438
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>6.2</b>	<b>10 112</b>	<b>0</b>	<b>10 112</b>	<b>8 877</b>	<b>0</b>	<b>8 877</b>
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
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>6.2</b>	<b>6 532</b>	<b>0</b>	<b>6 532</b>	<b>5 723</b>	<b>0</b>	<b>5 723</b>

## 4. Variation des capitaux propres

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire				
Situation à la clôture au 31/12/2011	769 706	15 000	8 304	1 579	1 500	79	3 350	54	4 404	32 691
Distributions effectuées au titre de 2011							- 2 676			- 2 676
Résultat 2011 non distribué							- 674		674	0
Réduction de capital par annulation des actions auto-détenues	- 1 151	- 23	- 63							- 86
Augmentation de capital		23		- 23		- 23				0
Provisions réglementées								55		55
Résultat 31 décembre 2012							4 002			4 002
Situation à la clôture au 31/12/2012	768 555	15 000	8 241	1 556	1 500	56	4 002	109	5 078	33 986
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							4 218			4 218
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



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



## 5. Notes annexes aux états financiers

SOFIBUS PATRIMOINE est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, Compartiment C (ISIN : FR0000038804).

Les états financiers de l'exercice 2013, ainsi que les notes y afférant, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 11 mars 2014.

### 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 m<sup>2</sup> et la construction d'un bâtiment d'activités de 5 845 m<sup>2</sup>. Le prix fixé est de 7 895 000 € H.T.

La livraison du bâtiment est prévue (hors intempéries et force majeure) pour le 4<sup>ème</sup> 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.



#### 4. NOTES SUR LE BILAN (en milliers d'Euros)

##### 4.1 Actif immobilisé

En milliers d'Euros	Au 31/12/12	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 30/12/13	Amort. au 31/12/12	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 30/12/13	Valeurs nettes 31/12/12	Valeurs nettes 30/12/13
<b>3. Immobilisations incorporelles</b>	442	0	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
<b>4. Immobilisations corporelles</b>	94 543	0	214	- 121	0	94 636	59 661	- 75	2 721	162	62 469	34 882	32 167
Terrains	11 784	0	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 oeuvre	45 173	0	0	0	0	45 173	32 065		1 721		33 786	13 108	11 387
Location simple	41 580					41 580	29 182		1 011		30 193	12 938	11 387
Crédit bail	3 593					3 593	2 883		710		3 593	710	0
Façades, Couvertures	12 786	0	0	0	0	12 786	8 144		437		8 581	4 642	4 205
Location simple	12 786					12 786	8 144		437		8 581	4 642	4 205
Installations générales et techniques	640	0	0	0	0	640	86		42		128	554	512
Location simple	640					640	86		42		128	554	512
Agencements	13 324	0	104	0	0	13 428	12 420		152		12 572	904	856
Location simple	13 324		104			13 428	12 420		152		12 572	904	856
Equipements du terrain	10 521	0	0	0	0	10 521	6 793		339		7 132	3 728	3 389
Location simple	8 130					8 130	6 164		183		6 347	1 966	1 783
Crédit Bail	418					418	327		91		418	91	0
Autre	1 973					1 973	302		65		367	1 671	1 606
Immobilisations en cours	66	0	42	0	- 8	100					0	66	100
Autres immobilisations corporelles	249	0	68	- 121	8	204	153	- 75	30		108	96	96
<b>TOTAL (1 + 2)</b>	<b>94 985</b>	<b>0</b>	<b>216</b>	<b>- 121</b>	<b>0</b>	<b>95 080</b>	<b>59 927</b>	<b>- 75</b>	<b>2 744</b>	<b>162</b>	<b>62 758</b>	<b>35 058</b>	<b>32 322</b>
<b>Immobilisations corporelles par secteur</b>													
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

##### Immobilisations incorporelles et corporelles

##### 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 2013 comme en 2012 et 2011.



#### 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 Créances clients et comptes rattachés

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

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	
<b>Créances douteuses au 31/12/13</b>	<b>883</b>	<b>735</b>	<b>242</b>	<b>508</b>

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 créances

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
Avances et acomptes versés	96	52	59
Tva déductible	260	288	275
Etat – impôt sur les sociétés	0	98	98
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>438</b>	<b>432</b>

#### 4.5 Charges constatées 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.

#### 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	<b>472</b>
Provisions pour charges	502	0	0	502	0	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>502</b>	<b>0</b>	<b>98</b>	<b>502</b>	<b>98</b>	<b>472</b>

La Société a été contrôlée par l'administration fiscale au cours du second semestre 2006 au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. La Société contestant l'ensemble des points, une provision couvrant la totalité des risques encourus 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 financières

##### Emprunts et dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
Emprunts bancaires	1 004	1 152	2 292
<i>Emprunts à moyen terme</i>	0	150	291
<i>Lignes de crédit</i>	1 000	1 000	2 000
<i>Découverts bancaires</i>	4	2	1
Intérêts courus sur emprunts	0	9	22
<b>Total</b>	<b>1 004</b>	<b>1 161</b>	<b>2 314</b>
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
<i>Dettes fiscales</i>	609	263	488
<i>Dettes sociales</i>	217	193	188
Dettes sur immobilisations	18	18	18
Dettes diverses	178	178	201
Produits constatés d'avance	43	32	30
<b>Total</b>	<b>3 122</b>	<b>2 312</b>	<b>2 398</b>

#### Échéances des créances et des dettes

En milliers d'Euros	Total	à – de 1 an	+ 1 an à 5 ans	Plus 5 ans
<b>Créances</b>				
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
<b>Dettes</b>				
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 à recevoir et charges à payer

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
<b>Produits à recevoir</b>			
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
<b>Charges à payer</b>			
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

#### 5.0 Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
<b>ACTIF</b>			
Clients location simple	145	128	299
Compte de stock VEFA	510	0	0
Produits à recevoir	35	33	31
<b>PASSIF</b>			
Autres Passifs	1 069	548	832
Charges à payer	8	5	6

#### 6.0 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

##### 6.1 Les produits locatifs

En milliers d'Euros	2013	2012	Variation %	2011
<b>Loyers</b>				
<i>Loyers de location simple</i>	11 710	11 002	+ 6,4 %	10 687
<i>Indemnités d'occupation</i>	0	33	-	0
<i>Loyers de crédit bail</i>	1 295	1 294	+ 0,1 %	1 278
<i>Facturations diverses</i>	22	22	-	21
<b>Total loyers</b>	13 027	12 351	+ 5,5 %	11 986
<b>Charges locatives refacturées</b>	2 620	2 653	- 1,2 %	2 444
<i>Facturations diverses</i>	201	11	NS	16
<b>Total des produits locatifs</b>	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 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.



### 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

### Effectifs

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
Monsieur Frédéric HOTTINGUER		30,8		33,6
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		4,5		3,0
Madame Véronique RAYNAR		8,8		11,6
Monsieur Paul HOTTINGUER		14,3		17,1
Monsieur Philippe HOTTINGUER		6,1		6,1
Madame Laure de POURTALES		6,1		6,1
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		14,3		17,1
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		6,1		17,1
BANQUE BNP PARIBAS		6,1		5,0
<b>Total des mandataires sociaux</b>	<b>212,0</b>	<b>114,7</b>	<b>212,0</b>	<b>139,8</b>
Monsieur François SALVADOR (censeur)		19,8		9,5
<b>Total des rémunérations</b>	<b>212,0</b>	<b>134,5</b>	<b>212,0</b>	<b>149,3</b>

### Rémunération du commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2013	2012	2013	2012
<b>Audit</b>				
- 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	-	-
<b>Sous Total</b>	<b>72</b>	<b>71</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>				
- juridique, fiscal, social	0	0	-	-
- autres	0	0	-	-
<b>Sous-Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>71</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



## Informations sur les entreprises liées

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

### 6.3 Résultat 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
<b>Résultat financier</b>	<b>- 20</b>	<b>- 39</b>	<b>- 57</b>

### 6.4 Résultat exceptionnel

En milliers d'Euros	2013	2012	2011
Rentrées 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
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>61</b>	<b>273</b>	<b>- 12</b>

## 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
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>			
Engagements de financement	3 874	0	0
Engagements de garantie	0	0	0
Engagements sur titres	0	0	0
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>			
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.



## 20.4. Rapports du Commissaire aux Comptes

### 20.4.1. Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2013

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



## 20.4.2. Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés au 31 décembre 2013

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. 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 SOUMIS 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 GENERALE

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

## 20.5. Paiement des dividendes

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 :

### RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES 4 DERNIERS EXERCICES

EXERCICE	DIVIDENDE NET VERSE	MONTANT TOTAL DISTRIBUE	NOMBRE DE TITRES
2010	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,20 €)	2 309 118,00 €	769 706
2011	3,50 € (assorti d'un abattement de 1,40 €)	2 693 971,00 €	769 706
2012	3,80 € (assorti d'un abattement de 1,52 €)	2 920 509,00 €	768 555
2013	4,00 € (assorti d'un abattement de 1,60 €)	3 057 960,00 €	764 490

## 20.6. Procédures judiciaires ou arbitrage

Il n'existe actuellement aucun fait exceptionnel ou litige susceptible d'affecter substantiellement les résultats, l'activité, le patrimoine ou la situation financière de la Société.

## 20.7. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale

A notre connaissance, aucun changement significatif n'est intervenu concernant la situation financière ou commerciale de la société depuis la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2013 qui ne soit pas décrit dans le présent document de base.



## 20.8. Honoraires des commissaires aux comptes sur les 2 derniers exercices

Le contrôle des comptes est exercé par :

Commissaire aux comptes titulaire :

Deloitte et Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Laure Silvestre-Siaz.

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Commissaire aux comptes suppléant :

BEAS  
185 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Mireille Berthelot

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Honoraires versés aux commissaires aux comptes : se reporter au Chapitre XX, paragraphe 20.3., page 76.



## CHAPITRE XXI – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 21.1. Capital social

#### 21.1.1. Compartiment de cotation, montant du capital souscrit avec détail par catégorie d'actions

Les actions de la société sont cotées dans le compartiment C de l'Eurolist d'Euronext Paris.

Au 31 décembre 2013 ainsi qu'au 30 juin 2014, le capital social est de 15 000 000 € divisé en 764 490 titres entièrement souscrits et libérés, il n'existe pas de titres dilutifs.

#### 21.1.2. Nombre et caractéristiques des actions non représentatives du capital

Néant

#### 21.1.3. Actions détenues par la Société.

Au 31 décembre 2013, comme au 30 juin 2014, la Société ne détient aucune de ses propres actions.

#### 21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription

L'assemblée Générale Mixte du 22 Mai 2014 a délégué au Conseil d'Administration sa compétence pour émettre des bons de souscription d'actions à titre gratuit, en cas d'offre publique, ainsi que cela résulte de la neuvième résolution :

##### NEUVIEME RESOLUTION

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.

Cette résolution a été adoptée.

#### **21.1.5. Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital souscrit mais non libéré**

Néant

#### **21.1.6. Options ou accords portant sur le capital de la Société**

Néant



### 21.1.7. Historique du capital de la Société depuis son introduction en Bourse

Exercices	Nombre de titres rémunérés	Capital
1983	450 000	45 000 000,00 F
1984	500 000	50 000 000,00 F
1985	550 000	55 000 000,00 F
1986	550 000	55 000 000,00 F
1987	550 000	55 000 000,00 F
1988	550 000	55 000 000,00 F
1989	550 000	79 000 000,00 F
1990	790 000	79 000 000,00 F
1991	790 000	79 000 000,00 F
1992	790 000	79 000 000,00 F
1993	790 000	79 000 000,00 F
1994	790 000	79 000 000,00 F
1995	790 000	79 000 000,00 F
1996	790 000	79 000 000,00 F
1997	790 000	79 000 000,00 F
1998	790 000	79 000 000,00 F
1999	790 000	79 000 000,00 F
2000	790 000	79 000 000,00 F
2001	790 000	12 500 000,00 €
2002	790 000	12 500 000,00 €
2003	790 000	12 500 000,00 €
2004	790 000	15 000 000,00 €
2005	790 000	15 000 000,00 €
2006	790 000	15 000 000,00 €
2007	785 000	15 000 000,00 €
2008	785 000	14 905 063,29 €
2009	785 000	14 905 063,29 €
2010	769 706	15 000 000,00 €
2011	769 706	15 000 000,00 €
2012	768 555	15 000 000,00 €
2013	764 490	15 000 000,00 €

Répartition du capital : se reporter au Chapitre XVIII, paragraphe 18.1, page 44.

## 21.2. Acte constitutif et statuts

### 21.2.1. Objet social (article II des statuts)

La société SOFIBUS PATRIMOINE, foncière immobilière, a pour objet :

1. L'achat, la location et la vente d'immeuble à usage professionnel, industriel ou commercial.

A cet effet, elle pourra notamment :

- Réaliser toutes acquisitions foncières ou immobilières quelconque en vue de l'édification – après démolition s'il y a lieu des constructions existantes – d'immeubles à usage professionnel;
- Acquérir par tout moyen de droit, immeubles ou fractions d'immeubles de même nature construits ou en cours d'édification.

2. Les opérations connexes à ses activités telles que :

Le conseil et l'assistance en matière immobilière.

Pour réaliser son objet, la société pourra agir soit directement soit par prise de participation dans les sociétés dans lesquelles elle est autorisée à prendre ou détenir des participations.

### 21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes de l'administration, de direction et de surveillance de la Société.

- Conseil d'Administration – composition (article X des statuts)

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et dix-huit membres au plus sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.



En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

- Durée des fonctions, limites d'âge

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Chaque administrateur doit être propriétaire de 5 actions.

Le maintien en fonction d'un administrateur ou du représentant permanent d'une personne morale administrateur est subordonné à la condition qu'il n'ait pas dépassé l'âge de 85 ans. Il peut toutefois être fait exception à cette règle pour le tiers au plus, du nombre des administrateurs (personnes physiques ou représentants de personnes morales en fonction). S'il est fait usage de cette faculté, le mandat conféré par l'Assemblée à un administrateur ayant dépassé cette limite d'âge ne peut l'être pour une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Si le représentant permanent d'une personne morale administrateur ne peut être maintenu en fonction, celle-ci devra, dans un délai d'un mois, pourvoir à son remplacement. A défaut, elle sera réputée démissionnaire d'office.

- Vacances, cooptation, ratifications

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, l'âge de l'administrateur coopté ou de son représentant permanent, s'il s'agit d'une personne morale, devra être tel qu'à la fin du mandat d'administrateur, ce dernier n'ait pas dépassé 85 ans.

Si le quota du tiers susvisé venait à être dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un administrateur âgé de plus de 85 ans, le plus âgé des représentants permanents de personnes morales administrateurs, âgés de plus de 85 ans, est réputé démissionnaire d'office et à défaut, l'administrateur le plus âgé.

- Présidence du conseil

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil peut le révoquer à tout moment.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de 85 ans. Lorsque le Président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil peut également désigner annuellement un ou plusieurs vice-présidents.

En cas d'absence du Président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président le plus âgé. A défaut, le Conseil désigne, parmi ses membres, le président de séance.

- Délibération du Conseil

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil tant en leur nom personnel que comme mandataire.



Conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil d'Administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président,
- fixation de la rémunération et révocation du Directeur Général,
- nomination, révocation, fixation de la rémunération du Directeur Général Délégué,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées dans des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du Président de séance et d'au moins un des administrateurs. En cas d'empêchement du Président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

- Pouvoirs du conseil

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil peut conférer à tous les mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Le Conseil peut conférer à un ou plusieurs de ces membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis à leur examen. Ces comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leur activité sous la responsabilité de celui-ci.

Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

- Direction générale

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

En l'espèce, le Président du Conseil d'Administration assure également la direction générale de la société.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.



La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de 85 ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée dans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas l'objet social à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration peut limiter les pouvoirs du Directeur Général mais ces limitations sont inopposables aux tiers.

- Le Directeur Général Délégué

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'Administration peut choisir les directeurs généraux délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de 5.

La limite d'âge est fixée à 65 ans. Toutefois, le Conseil d'Administration aura la faculté de maintenir le directeur général délégué en fonction au-delà de 65 ans et jusqu'à 80 ans, cette prolongation devant alors faire l'objet d'un renouvellement d'année en année.

Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.



### 21.2.3. Droits, privilèges, restrictions attachées à chaque catégorie d'actions existantes

- Amortissement, réduction du capital

Aucune disposition statutaire n'est relative à l'amortissement, ni à la réduction du capital.

- Libération des actions, sanctions (article IX des statuts)

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèce est exigible dans les conditions arrêtées par le Conseil d'Administration si l'Assemblée Générale lui a délégué les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation de capital. Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires 15 jours au moins avant la date fixée pour chaque versement par un avis inséré dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit, et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt de 6 % l'an, jour pour jour à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Les actions d'apport ou celles provenant de l'incorporation au capital de bénéfices, réserves ou primes d'émission sont intégralement libérées dès leur émission.

- Formes des actions, titres identifiables au porteur (article VII des statuts)

- 1) Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales pouvant imposer, dans certains cas, la forme nominative.
- 2) Les actions ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération. En cas de libération partielle, le premier versement est constaté par un récépissé nominatif qui peut, si le Conseil d'Administration le décide, être inscrit dans un compte ouvert au nom du titulaire. Tous les versements ultérieurs, sauf le dernier, sont mentionnés sur ce compte, le dernier versement est fait contre l'inscription définitive en compte nominatif ou au porteur.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi. Une attestation d'inscription en compte sera délivrée par la société à tout actionnaire qui en fera la demande.

- Transmission des actions (article VII – 3 et suivants des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou règlementaires contraires.

La propriété des actions nominatives résulte de leur inscription dans un compte ouvert au nom de leur titulaire tenu à cet effet au siège de la société et, le cas échéant, par un mandataire dûment habilité.

La cession des actions s'opère à l'égard des tiers et de la société par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire et transcrit sur un registre paraphé et coté dit « registre des mouvements ». La société est tenue de procéder à cette transcription le jour même de la réception de l'ordre de mouvement.

Si les actions ne sont pas entièrement libérées, l'ordre de mouvement doit être signé en outre par le cessionnaire.

La transmission d'actions nominatives à titre gratuit ou en suite de décès s'opère également par un ordre de mouvement transcrit sur le registre des mouvements sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Les frais de transfert des actions sont à la charge des cessionnaires, les frais de conversion du nominatif au porteur ou inversement, à la charge des actionnaires.

Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.

La transmission des actions au porteur se fait par virement de compte à compte et sur instructions du titulaire ou de son représentant.



Les actions de numéraire et les actions d'apport ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la société au Registre du Commerce ou l'inscription à ce registre de la mention modificative si elles proviennent d'une augmentation de capital.

- Indivisibilités des actions

Aucune disposition statutaire n'est relative à ce point.

- Droits et obligations attachées aux actions (article VIII des statuts)

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle au nombre des actions émises et notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait au cours de la société ou lors de la liquidation.

En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toutes prises en charge par la société d'imposition auquel les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, ayants droit, créanciers ou autres représentant d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration : ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

- Actions de préférences

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Emission de valeurs mobilières

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

#### **21.2.4. Actions nécessaires pour modifier le droit des actionnaires**

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

#### **21.2.5. Assemblées Générales**

- Assemblées des actionnaires (article XVII des statuts)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

- Organe de convocation

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Avis de réunion

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Ordre du jour

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Admission aux Assemblées Générales - Représentation des actionnaires

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire, aux Assemblées ou voter par correspondance sur chacune des résolutions de ses Assemblées, et ce, sur justification de son identité, de la



propriété de ses titres sous la forme d'une inscription nominative ou du dépôt de ses titres au porteur sous la forme et dans le délai mentionné dans l'avis de convocation ; le délai au cours duquel ces formalités doivent être accomplies expire 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

- Tenue des Assemblées Générales

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation. Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président pris au sein du Conseil.

- Vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action du capital ou de jouissance donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- 1) à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins, au nom du même actionnaire, de nationalité française ou ressortissant d'un Etat membre de la Communauté Economique Européenne,
- 2) aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Ce droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai de 2 ans ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis, tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté, de biens entre époux ou de donations entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

- Effets des délibérations

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

- Objet et tenue des Assemblées Générales Ordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Quorum, majorité des Assemblées Générales Ordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Objet et tenue des Assemblées Générales Extraordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Quorum, majorité des Assemblées Générales Extraordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Assemblées spéciales

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Droit de communication des actionnaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.



#### **21.2.6. Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou d'empêcher un changement de contrôle**

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

#### **21.2.7. Dispositions fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée**

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

#### **21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital**

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

### **CHAPITRE XXII – CONTRATS IMPORTANTS**

La Société n'a conclu aucun contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) au cours des deux années précédant la date du présent document de base.

### **CHAPITRE XXIII – INFORMATIONS PROVENANTS DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS**

Néant



## CHAPITRE XXIV – DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'ensemble des documents sociaux de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires est consultable au siège social de la Société.

Peuvent notamment être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- les informations financières historiques de la Société pour chacun des 3 exercices précédant la publication du document de base.

La Société entend communiquer ses résultats financiers conformément aux exigences des lois et réglementations en vigueur.

Ainsi, elle met en ligne sur son site WEB (<http://www.sofibus.fr>) l'intégralité de ses communiqués financiers en français, ainsi que ses comptes annuels.

### Liste des documents mis en ligne et date de parution

02/10/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : septembre 2014	W	
02/10/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : septembre 2014	W	
24/09/14	Communiqué suite au Conseil d'Administration du 23/09/2014	W	P
24/09/14	Rapport financier semestriel : 30 juin 2014	W	
03/09/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : août 2014	W	
03/09/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : août 2014	W	
06/08/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : juillet 2014	W	
06/08/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : juillet 2014	W	
08/07/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : juin 2014	W	
08/07/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : juin 2014	W	
07/07/14	Rectificatif : Descriptif du programme de rachat d'actions	W	
05/06/14	Descriptif du programme de rachat d'actions	W	
05/06/14	Informations rendues publiques au cours des 12 derniers mois	W	
05/06/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : mai 2014	W	
05/06/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : mai 2014	W	
23/05/14	Communiqué suite à l'Assemblée Générale du 22 mai 2014	W	P
15/05/14	Information financière du premier trimestre 2014	W	
07/05/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : avril 2014	W	
07/05/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : avril 2014	W	
30/04/14	Rapport annuel exercice 2013	W	
30/04/14	Rapport du Président au Conseil d'Administration 2013	W	
30/04/14	Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2014	W	
30/04/14	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AGM du 22 mai 2014	W	
30/04/14	Projet de résolution de l'AGM du 22 mai 2014	S	
30/04/14	Droits de vote au 16 avril 2014	S	
30/04/14	Formulaire de vote par correspondance / procuration	S	
29/04/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : mars 2014	W	
29/04/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : mars 2014	W	
25/04/14	Rectificatif et additif au Balo du 16/04/14		B
24/04/14	Communiqué sur la date de détachement et la date de mise en paiement du dividende soumis à l'AGM du 22 mai 2014	S	P
16/04/14	Avis de réunion valant avis de convocation à l'AGM du 22 mai 2014		B
16/04/14	Avis de convocation à l'AGM du 22 mai 2014		J
15/04/14	Avis de convocation à l'AGM du 22 mai 2014	S	P

15/04/14	Comptes provisoires de l'exercice 2013	W	
12/03/14	Communiqué financier du Conseil d'Administration du 11 mars 2014	W	P
04/03/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : février 2014	W	
04/03/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : février 2014	W	
26/02/14	Chiffre d'affaires 2013	W	
26/02/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : janvier 2014	W	
26/02/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : janvier 2014	W	
08/01/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : décembre 2013	W	
08/01/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : décembre 2013	W	
09/12/13	Dépôt PV CA 22/5/2013 (réduction de capital), AG 22/5/2013 + statuts mis à jour		G
05/12/13	Changement de représentant permanent MMA VIE ASSURANCES MUTUELLES		J
03/12/13	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : novembre 2013	W	
03/12/13	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : novembre 2013	W	
15/11/13	Information financière du troisième trimestre 2013	W	
08/11/13	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : octobre 2013	W	
08/11/13	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : octobre 2013	W	
08/11/13	Mise à disposition du document de référence	W	
08/11/13	Document de référence 2012	W	
05/11/13	Réduction de capital par annulation des actions autodétenues – augmentation de capital		J
03/10/13	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : septembre 2013	W	
03/10/13	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : septembre 2013	W	
27/09/13	Communiqué financier du Conseil d'Administration du 26 septembre 2013	S	P
27/09/13	Rapport financier semestriel 2013	W	
10/09/13	Honoraires des contrôleurs légaux des commissaires aux comptes 2012	W	
10/09/14	Tableau des votes de l'AGM du 22 mai 2013 (rectificatif)	S	
10/09/13	Informations rendues publiques au cours des 12 derniers mois	W	
04/09/13	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : août 2013	W	
04/09/13	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : août 2013	W	
02/08/13	Dépôt des comptes annuels 2012		G
01/08/13	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : juillet 2013	W	
01/08/13	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : juillet 2013	W	
19/07/13	Renouvellement des mandats d'Administrateur		G
08/07/13	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : juin 2013	W	
08/07/13	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : juin 2013	W	
08/07/13	Descriptif du programme de rachat d'actions	W	
08/07/13	Tableau de votes de l'AGM du 22 mai 2013	S	
03/06/13	Tableau de déclaration mensuelle de rachat d'actions : mai 2013	W	
03/06/13	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions : mai 2013	W	
27/05/13	Information financière du 1er trimestre 2013.	W	
23/05/13	Communiqué suite à l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2013	W	P

W=AMF + Site SOFIBUS – S = Site SOFIBUS – P=Presse– J = Journal d'annonces légales – B=Balo – G=Grefe

## CHAPITRE XXV – INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Néant



## CHAPITRE XXVI – ELEMENTS D'INFORMATIONS SOCIALE ET SOCIETALE

### 26.1. Eléments 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.

## **26.2. Eléments d'information sociétale**

### **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.