

RAPPORT D'ACTIVITES 2014

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRESIDENT

BARON HOTTINGUER

AUTRES ADMINISTRATEURS

M. FREDERIC HOTTINGUER

M. PAUL HOTTINGUER

M. PHILIPPE HOTTINGUER

M. RODOLPHE HOTTINGUER

M. CHRISTIAN DE LONGEVIALLE

MME LAURE DE POURTALES

MME VERONIQUE RAYNAR

BANQUE BNP PARIBAS

Représentée par M. PHILIPPE THEL

MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE

Représentées par M. CLAUDE PLETINCKX

CENSEUR

M. FRANÇOIS SALVADOR

DIRECTION

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

BARON HOTTINGUER

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

M. FREDERIC HOTTINGUER

DIRECTEUR GENERAL ADJOINT

M. JEAN-MARC COSTES

COMMISSAIRE AUX COMPTES

TITULAIRE

DELOITTE & ASSOCIES nommé pour 6 ans le 5 mai 2011

SUPPLEANT

BEAS nommé pour 6 ans le 5 mai 2011

RAPPORT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DE SOFIBUS PATRIMOINE
DU 21 MAI 2015

EXERCICE 2014

Sommaire

RAPPORT DE GESTION	P.6
1. Le patrimoine	p.6
2. L'activité locative	p.9
3. Le refinancement.....	p.12
4. Les comptes annuels	p.13
5. Perspectives pour 2015.....	p.17
6. Résultats de la société sur les cinq derniers exercices	p.17
7. Informations sur la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs.....	p.18
8. Participations des salariés au capital au 31 décembre 2014	p.18
9. Rémunérations des mandataires sociaux.....	p.18
10. Composition du Conseil d'Administration	p.19
11. Conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225.38 du Code de Commerce	p.22
12. Administration et contrôle de la société	p.22
13. Comité stratégique et d'initiatives	p.22
14. Facteurs de risque.....	p.22
15. Eléments d'information sociale	p.24
16. Eléments d'information sur les aspects environnementaux	p.25
17. Eléments d'information sociétale	p.28
18. Evènements postérieurs à la clôture	p.28
19. Filiales et prises de participations.....	p.29
20. Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres.....	p.29
21. Opérations effectuées par la société sur ses propres titres	p.29
22. Autorisations financières	p.29
23. Autorisation à donner au Conseil d'Administration de procéder au rachat d'actions de la société	p.30
24. Délégation au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en période d'offre publique portant sur les titres de la société	p.30
25. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	p.31
LES COMPTES.....	P.34
Comptes de l'exercice 2014.....	p.34
Notes annexes aux comptes	p.38
LES RESOLUTIONS.....	P.47
LE RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE CONTRÔLE INTERNE.....	P.52
L'ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	P.58
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	P.59

SOFIBUS PATRIMOINE

S.A. AU CAPITAL DE 15 000 000,00 €
43, RUE TAITBOUT – 75009 PARIS
692 044 381 RCS PARIS

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, pour vous rendre compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice 2014 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Madame Laure Silvestre-Siaz, représentant le Cabinet Deloitte & Associés, commissaire aux comptes, vous donnera par ailleurs lecture de ses rapports.

Par ailleurs, nous sommes à votre disposition pour vous donner toute précision et tout renseignement complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Tous les documents sociaux, comptes, rapports ou autres documents et renseignements s'y rapportant vous ont été communiqués ou mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Le rapport du Président Directeur Général sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sera tenu à votre disposition au siège social de la Société et pourra vous être envoyé sur simple demande.

Nous vous proposons d'analyser l'évolution en 2014 du patrimoine, de l'activité locative, du refinancement et enfin d'examiner les comptes annuels.

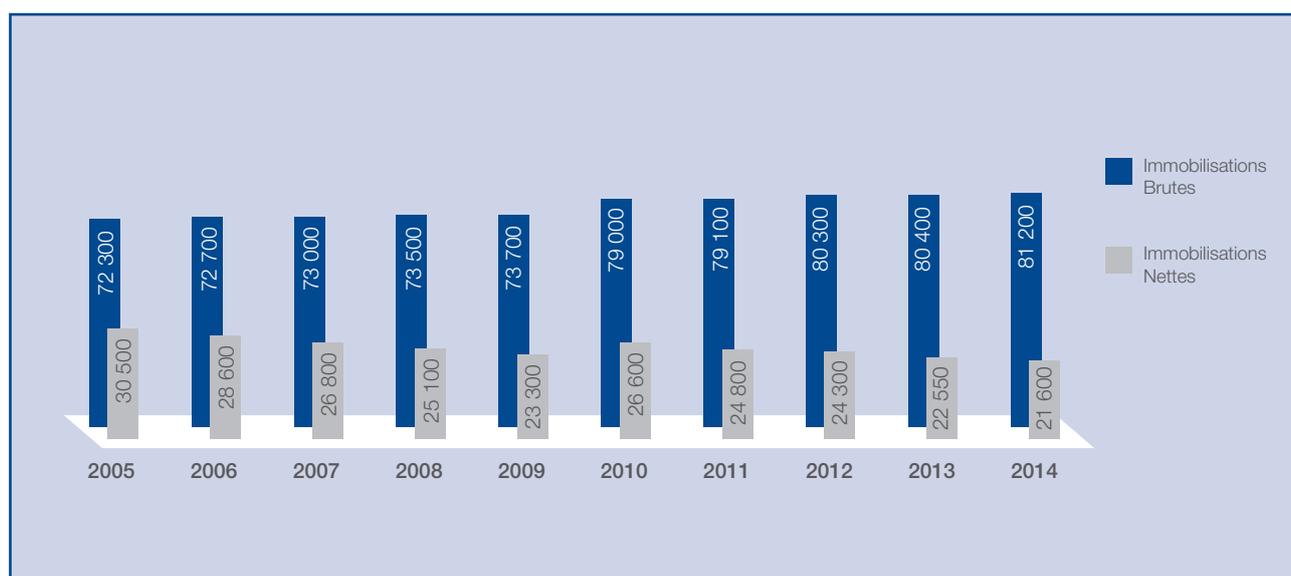
Le Conseil d'Administration

Rapport de gestion

1. LE PATRIMOINE

Les trois graphiques ci-après illustrent l'évolution sur dix ans des valeurs brutes (sans amortissements) et des valeurs nettes des immeubles en Location Simple et en Crédit-Bail ainsi que la répartition en pourcentage de l'ensemble des immobilisations.

A. LES IMMOBILISATIONS DE LOCATION SIMPLE (EN MILLIERS D'EUROS)

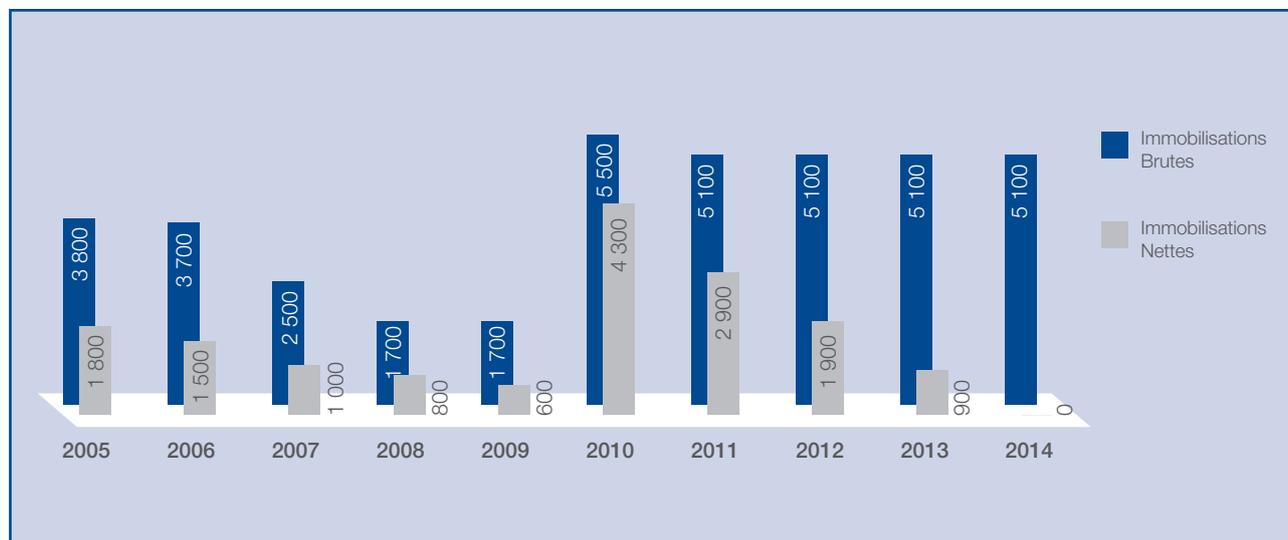


La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de 81 200 K€ en valeurs brutes (soit 85,1 % de l'ensemble des immobilisations) et représente 21 600 K€ en valeurs nettes (soit 71,6 % de l'ensemble).

Sa répartition est la suivante :

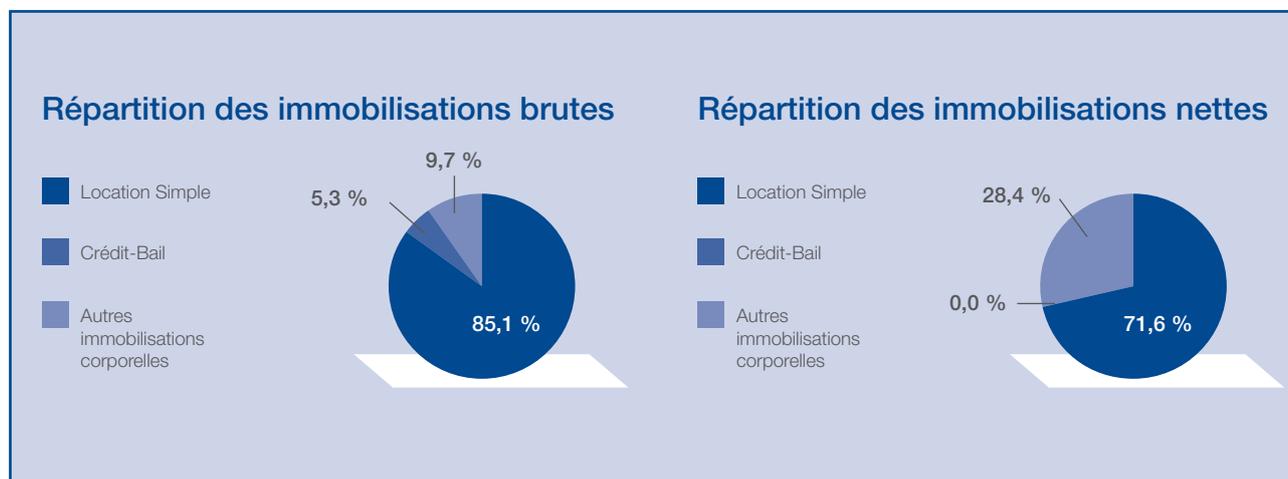
Région Ile de France	Parc d'Activités des Petits Carreaux	Immeubles d'activités 127 411 m ²	93,5 % en valeurs brutes
	Paris	Immeuble de bureaux 2 652 m ²	6,4 % en valeurs brutes
Province	Mâcon	10 % d'un immeuble commercial de 2 954 m ² HO	0,1 % en valeurs brutes

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



Les immobilisations de Crédit-Bail représentent en valeurs brutes 5 100 K€ et 5,3 % de l'ensemble du patrimoine.

C. REPARTITION DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE



Le total des immobilisations corporelles s'élève à 95 353 K€ en valeurs brutes et à 30 156 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

Rapport de gestion (suite)

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2014

1. Sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux

Crédit-Bail	Surface Terrain (m ²)	Surface Construction (m ²)	Nature	Date entrée	Durée
Avenue des Bleuets	4 149	500	Rest.	11.2001	15 ans
Total Crédit-Bail	4 149	500			

Location Simple	Surface Terrain (m ²)	Surface Construction (m ²)	Année Construction	Nature
BIP 1 - 4, avenue des Coquelicots	8 270	4 146	1975	A
BIP 2 - 6, avenue des Coquelicots	8 278	4 193	1976	A
BIP 3 - 12, avenue des Coquelicots	7 053	3 364	1976	A
BIP 4 - 10, avenue des Coquelicots	6 720	2 858	1977	A
BIP 6 - 3, avenue des Orangers	8 457	5 078	1984	A
BIP 7 - 4, avenue des Violettes	8 457	5 078	1984	A
BIP 8 - 1, avenue des Lys	8 683	3 526	1979	A
BIP 10 - 6, avenue des Orangers	3 724	1 574	1977	A
BIP 11 - 2, avenue des Marronniers	8 939	5 486	1987	A
BIP 12 - 1, avenue des Marguerites	8 939	5 516	1988	A
BIP 13 - 4, avenue des Marronniers	8 846	5 644	1988	A
BIP 14 - 5, avenue des Marguerites	35 152	5 190	1989	A
BIP 15 A - 9, avenue du Bouton d'Or	7 489	3 177	1990	A
BIP 15 B - 9B, avenue du Bouton d'Or	7 323	3 155	1991	A
BIP 17 - 2, avenue des Marguerites	6 832	3 764	1990	A
BIP 18 - 4, avenue des Marguerites	6 530	3 962	1990	A
BIP 19 - 6, avenue des Marguerites	7 275	4 110	1991	A
BIP 20 - 6, avenue des Bleuets	7 002	4 110	1993	A
BIL 22 - 7, avenue du Bouton d'Or	11 365	6 632	1995	A+B
BIL 23 - 3, avenue du Bouton d'Or	9 856	3 293	1995	A+B
BIL 24 - 2, avenue des Orangers	10 185	6 828	2003	A
Bâtiment A - 6, avenue du Bouton d'Or	3 429	1 924	1978	A
Bâtiment B - 8, avenue du Bouton d'Or	6 558	3 716	1978	A
Bâtiment C - 4, avenue du Bouton d'Or	4 045	2 534	1978	A
Bâtiment D - 2, avenue du Bouton d'Or	4 225	2 648	1978	A
Bâtiment 213 - 1, avenue des Marronniers	7 782	4 525	1980	A
Bâtiment 214 - 2, avenue des Roses	6 738	3 918	1980	A
Bâtiment 215 - 6, avenue des Roses	5 307	3 087	1981	A
Bâtiment 216 - 3, avenue des Marronniers	6 616	3 846	1981	A
Bâtiment 217 - 4, avenue des Roses	202	148	1981	A
HT 1 - 2, avenue des Violettes	3 528	2 709	1986	A+B
HT 3 - 1, avenue des Violettes	5 458	3 374	1987	A+B
HT 7 - 2, avenue des Coquelicots	2 328	1 995	1989	A+B
HT 8 - 2 bis, avenue des Coquelicots	2 328	1 995	1989	A+B
Total Patrimoine Locatif	253 919	127 103		
Accueil	-	308	1982	B+Club house
Total Parc des Petits Carreaux	253 919	127 411		

2. Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

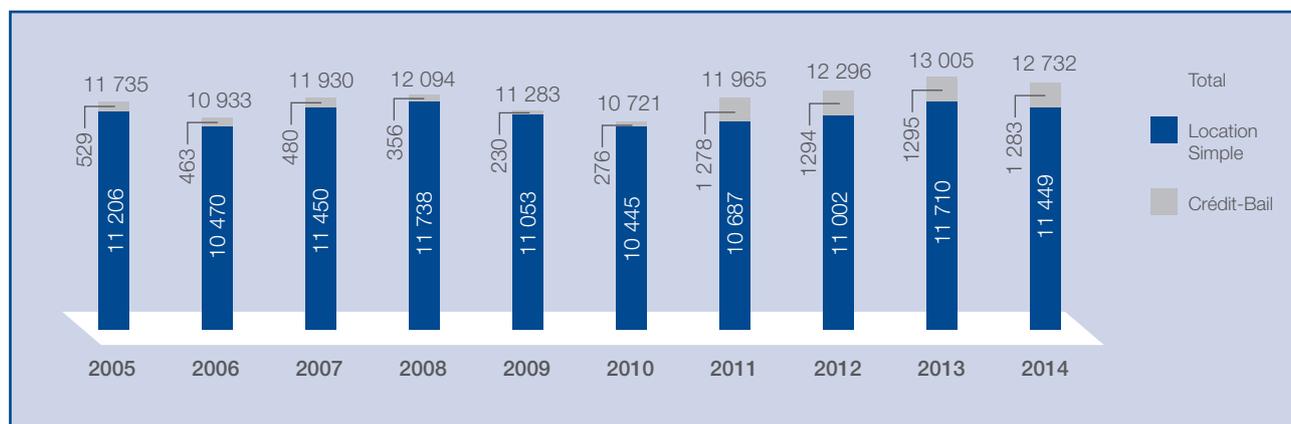
Crédit-Bail	Surface Terrain (m ²)	Surface Construction (m ²)	Nature	Date entrée	Durée
Rue Rodolphe Hottinguer	20 000	500	Commerce	12.2010	7 ans
Total Crédit-Bail	20 000	500			

Location simple	Surface Terrain (m ²)	Surface Construction (m ²)	Nature	Année Acquisition	Part SOFIBUS
MACON (71)	5 529	2 954	A	1977	10 %
PARIS (75) – Immeuble rue Taitbout	-	2 652	B	2010	100 %

Légende : A = Locaux d'activités ou d'entreposage avec bureaux d'accompagnement - B = Bureaux

2. L'ACTIVITE LOCATIVE

Evolution des loyers hors taxes (en Milliers d'Euros)



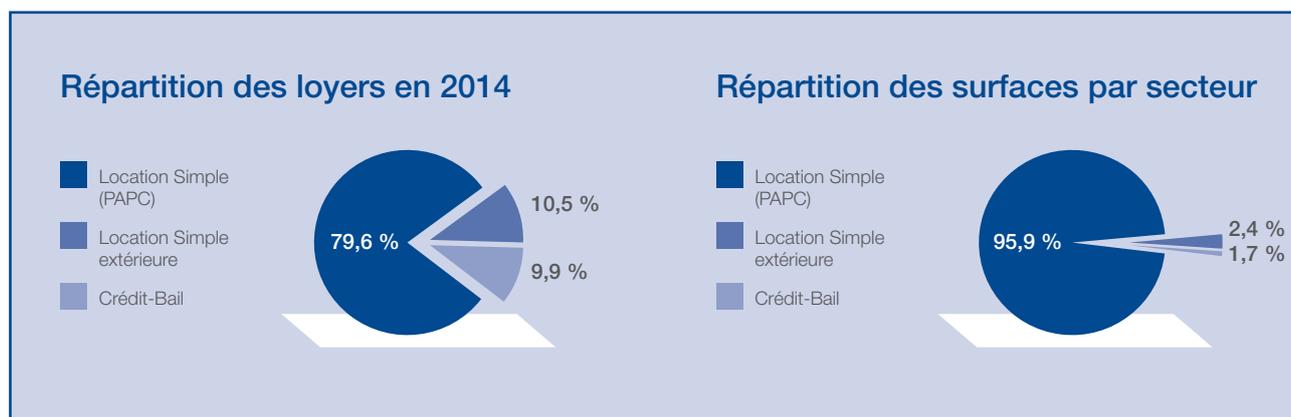
Synthèse des loyers et indemnités d'occupation (en Milliers d'Euros)

En milliers d'Euros	2014	2013	Évolution en %
Loyers location Simple PAPC	10 092	10 259	- 1,6
Indemnités d'occupation PAPC	191	0	-
Loyers « Bonneuil Sud »	200	203	- 1,4
Location Simple Taitbout	1 146	1 236	- 7,5
Location Simple Divers	11	12	- 8,3
Sous total Location Simple	11 640	11 710	- 0,6
Redevances PAPC	231	227	+ 1,7
Redevances « Bonneuil Sud »	1 052	1 068	- 1,5
Sous total Crédit-Bail	1 283	1 295	- 0,9
Total	12 923	13 005	- 0,6

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

Tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en diminution de 0,6 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 84,4 % contre 85,9 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation physique moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 84,2 % à comparer à 84,9 % sur l'année 2013.



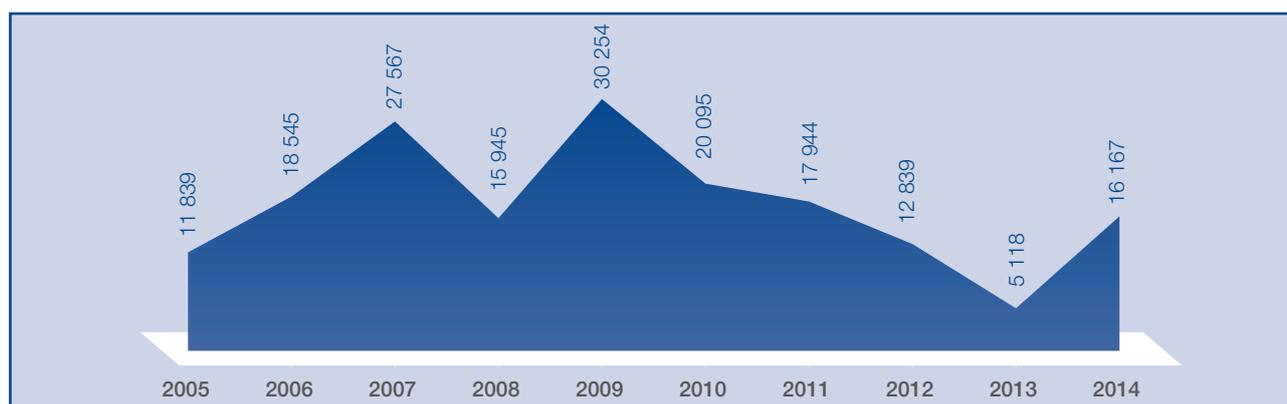
PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

Rapport de gestion (suite)

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

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

Evolution de la commercialisation en m²



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Locaux libres en début de période	11 244 m ²	16 518 m ²	16 894 m ²	12 690 m ²	15 269 m ²	26 630 m ²	23 321 m ²	22 078 m ²	17 428 m ²	19 635 m ²
Bâtiments livrés sur la période	454 m ²									
Locaux libérés	16 659 m ²	18 921 m ²	23 053 m ²	18 524 m ²	41 615 m ²	16 786 m ²	16 701 m ²	8 189 m ²	7 325 m ²	17 358 m ²
Stock à commercialiser	28 357 m ²	35 439 m ²	39 947 m ²	31 214 m ²	56 884 m ²	43 416 m ²	40 022 m ²	30 267 m ²	24 753 m ²	36 993 m ²
Location pour la période	11 839 m ²	18 545 m ²	27 257 m ²	15 945 m ²	30 254 m ²	20 095 m ²	17 944 m ²	12 839 m ²	5 118 m ²	16 167 m ²
Stock disponible fin de période	16 518 m ²	16 894 m ²	12 690 m ²	15 269 m ²	26 630 m ²	23 321 m ²	22 078 m ²	17 428 m ²	19 635 m ²	20 826 m ²

Le marché des locaux d'activités sur le secteur du Val de Marne est resté attentiste et hésitant.

La prise de décision des entreprises, qui demeurent plus que jamais prudentes, est longue et aléatoire.

La concurrence est forte et les avantages commerciaux proposés aux nouveaux prospects importants.

Par ailleurs, certains clients ont profité de ce contexte de morosité général pour renégocier les conditions économiques de leurs contrats ou procéder à la réduction pure et simple des surfaces occupées.

Le taux d'occupation physique constaté en fin d'exercice s'élevait à 83,6 % contre 84,5 % fin 2013.

Ce taux a été largement impacté d'une part par la liquidation judiciaire d'un client détenant près de 2 500 m² et d'autre part par la libération prévue d'un autre locataire qui occupait 4 525 m².

B. LA ZAC « BONNEUIL SUD »

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

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

Le bail à construction portant sur un bâtiment d'environ 2 000 m² à usage de « drive » a généré 200 K€ de loyers.

Les redevances de Crédit-Bail se sont élevées à 1 052 K€ en légère diminution par rapport à l'exercice précédent en raison de la baisse du taux financier de référence.

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

Cet immeuble est à nouveau loué en totalité depuis le 4^{ème} trimestre, les loyers ainsi générés se sont établis à 1 146 K€ contre 1 236 K€ sur l'exercice 2013.

D. LE CREDIT-BAIL SUR LE PARC D'ACTIVITES DES PETITS CARREAUX

Il ne subsiste plus qu'un seul contrat de Crédit-Bail sur le Parc des Petits Carreaux.

Les redevances sont stables et s'établissent à 231 K€.

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

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

La livraison du bâtiment est intervenue fin Octobre.

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

F. EVOLUTION DES CREANCES DOUTEUSES

Le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice ressort à 290 K€ et trouve sa justification essentiellement dans la défaillance d'un dossier. Les provisions pour créances douteuses figurent au compte de résultat dans le poste « dotations aux amortissements, aux provisions et transferts de charges ».

En milliers d'Euros	2010	2011	2012	2013	2014
Dotations aux Provisions créances douteuses	89	15	72	79	290
Total loyers facturés	10 721	11 965	12 329	13 005	12 923
% dotations sur créances douteuses/loyers facturés	0,8 %	0,1 %	0,6 %	0,6 %	2,2 %

Toutes les créances douteuses ont été provisionnées par prudence à 100 % du montant hors taxes net des dépôts de garantie. Aucune créance douteuse n'a été constatée sur les opérations de Crédit-Bail.

Rapport de gestion (suite)

3. LE REFINANCEMENT

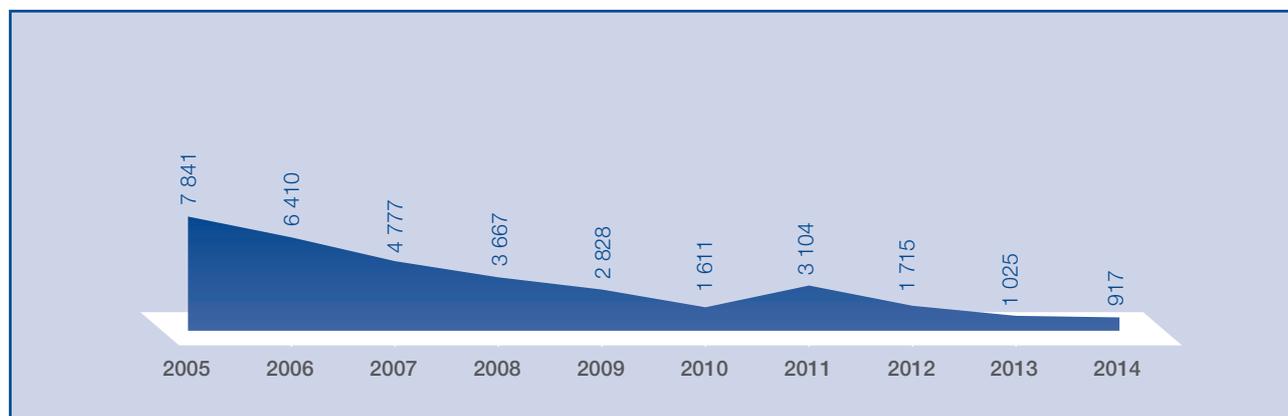
EVOLUTION DE L'ENCOURS ET DES TAUX ET POLITIQUE DE REFINANCEMENT

L'encours moyen de refinancement de l'année 2014 s'établit à 917 K€ contre 1 025 K€ en 2013. Les frais financiers sont stables, et s'établissent à 19 K€.

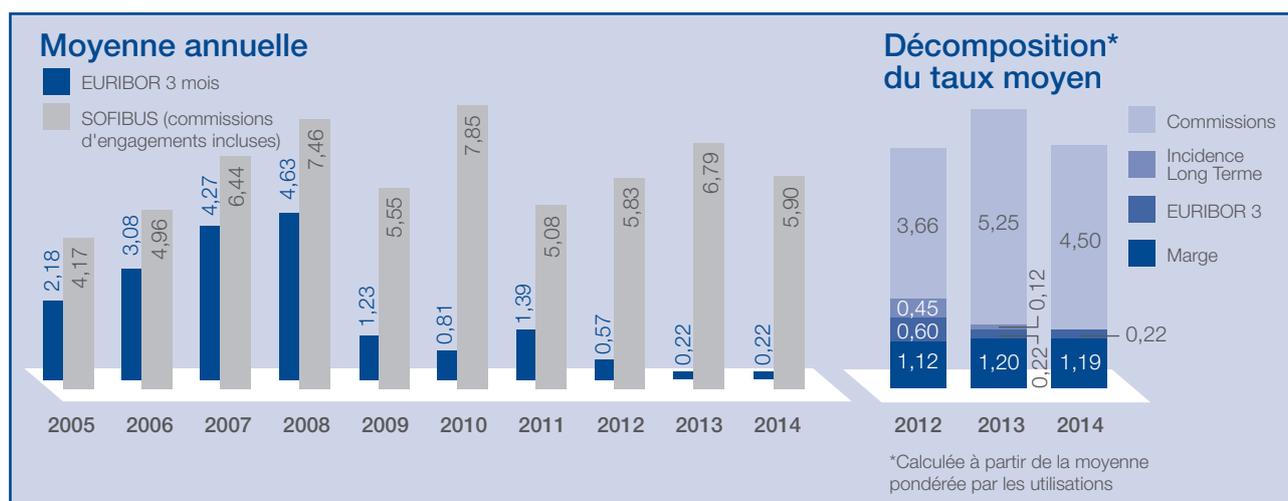
Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est en diminution (5,90 % en 2014 contre 6,79 % en 2013) ; hors commissions, le taux moyen s'établit à 1,41 % contre 1,54 % sur l'exercice précédent. L'excédent brut d'exploitation couvre 451 fois le montant des frais financiers.

Au 31 décembre 2014, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 9 000 K€, la trésorerie disponible excédentaire s'élevant quant à elle à 12 553 K€.

Encours Moyen de Refinancement (en Milliers d'Euros)



Taux Moyen de Refinancement et décomposition



4. LES COMPTES ANNUELS

La société SOFIBUS PATRIMOINE ayant été radiée à sa demande de la liste des établissements de crédit par l'Autorité du Contrôle Prudentiel en date du 15 décembre 2010, les comptes sont présentés depuis le 31/12/2010 selon les dispositions du Plan Comptable Général et des différents règlements du Comité de Réglementation Comptable.

A. COMPTE DE RESULTAT COMPARE SUR 3 ANS

En milliers d'Euros	2014		2013		2012	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	15 667	2 684	15 848	2 707	15 015	2 663
Loyers	12 951		13 027		12 351	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	11 640		11 710		11 035	
Loyers de Crédit-Bail	1 283		1 295		1 294	
Facturations diverses	28		22		22	
Charges locatives refacturées	2 628	2 628	2 620	2 620	2 653	2 653
Autres produits locatifs	88	56	201	87	11	10
Produits VEFA	8 244		0		0	
Autres Prestations de services	267		257		229	
Chiffre d'affaires	24 178	2 684	16 105	2 707	15 244	2 663
Production stockée	- 736		0		0	
Charges sur Immeubles	- 4 746	- 2 684	- 3 606	- 2 707	- 4 016	- 2 663
Entretien et frais de relocation	- 1 533	- 56	- 397	- 87	- 740	- 10
Charges locatives générales	- 1 495	- 1 235	- 1 547	- 1 260	- 1 657	- 1 338
Impôts et taxes	- 1 719	- 1 393	- 1 662	- 1 360	- 1 619	- 1 315
Frais de fonctionnement	- 7 513		- 2 387		- 2 351	
Frais de personnel	- 897		- 902		- 831	
Impôts et taxes	- 152		- 112		- 82	
Achats stockés et autres charges générales d'exploitation	- 6 464		- 1 373		- 1 438	
Excédent Brut d'Exploitation	11 183	0	10 112	0	8 877	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	19		1		0	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 3 093		- 3 488		- 3 052	
Autres produits	66		50		34	
Autres charges	- 157		- 143		- 136	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	8 018	0	6 532	0	5 723	0
Produits financiers	0		0		3	
Charges financières	- 19		- 20		- 42	
RESULTAT FINANCIER	- 19		- 20		- 39	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	7 999		6 512		5 684	
Produits exceptionnels	20		115		374	
Charges exceptionnelles	- 151		- 54		- 101	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 131		61		273	
Impôts sur les bénéfices	- 2 741		- 2 355		- 1 955	
RESULTAT DE L'EXERCICE	5 127		4 218		4 002	

B. LE RESULTAT D'EXPLOITATION

- **Les produits locatifs** sont en diminution de 181 K€ par rapport à l'exercice 2013 (- 1,1 %) et s'établissent à 15 667 K€. Les loyers de location simple diminuent de 69 K€ comparativement au 31 décembre 2013 (- 0,6 %).

Rapport de gestion (suite)

Sur la même période, les redevances de Crédit-Bail diminuent de 12 K€ et s'établissent à 1 283 K€. Les charges refacturées aux entreprises locataires (2 628 K€) sont stables par rapport à fin 2013. Les autres produits locatifs diminuent de 113 K€ (essentiellement en raison de la baisse des indemnités de résiliation).

Les produits liés à la VEFA représentent le prix de vente facturé, ils s'élèvent à 8 244 K€.

Les autres prestations de services (267 K€) représentent les salaires refacturés.

- **La production stockée** correspond à la variation des travaux stockés (- 736 K€ en 2014).

En 2013, les coûts concernant la VEFA ont été enregistrés directement en stocks pour un montant de 736 K€. Les comptes d'achats stockés ainsi que de production stockée n'ont pas été mouvementés.

Cette omission a uniquement un impact sur la présentation des charges et produits d'exploitation en 2013.

- **Les Charges sur immeubles** s'élèvent à 4 746 K€ (+1 140 K€ sur un an) dont 2 684 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société augmentent de 1 163 K€ en raison essentiellement de rénovations de locaux vacants (+ 876 K€ sur un an) et des honoraires de commercialisation (+ 267 K€).
- **Les Frais de fonctionnement** représentent 7 513 K€, ils incluent le montant des travaux exécutés en 2014 liés à la VEFA pour un montant de 4 893 K€. Les autres postes sont en augmentation de 234 K€ sur un an essentiellement en raison de l'augmentation des assurances (+ 68 K€), des honoraires divers (+ 77 K€) et des impôts (+ 40 K€), les autres postes augmentant de 51 K€.

L'excédent brut d'exploitation d'exploitations s'établit à 11 183 K€ contre 10 112 K€ à fin décembre 2013 en corrélation avec la livraison de l'immeuble faisant l'objet de la VEFA.

- **Les dotations aux amortissements et provisions** représentent 3 093 K€. Les provisions pour créances douteuses augmentent de 211 K€, les dotations aux amortissements des biens en location simple diminuent de 44 K€, les dotations aux amortissements des biens donnés en Crédit-Bail sont en diminution de 63 K€ et les dotations aux immobilisations d'exploitation et incorporelles augmentent de 4 K€.
- **Les autres produits et autres charges** : les autres produits (66 K€) correspondent essentiellement aux charges refacturées au groupe, alors que les autres charges (157 K€) correspondent aux jetons de présence (134 K€) et à des créances clients pour 23 K€.

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 8 018 K€ contre 6 532 K€ en 2013.

C. LE RESULTAT FINANCIER

Les frais financiers s'établissent à 19 K€ stables par rapport à l'exercice précédent.

Au total, le résultat financier s'établit à - 19 K€ contre - 20 K€ au 31 décembre 2013.

D. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS

Le résultat courant avant impôts s'élève à 7 999 K€ contre 6 512 K€ en 2013.

E. LE RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel de l'exercice est de - 131 K€ (contre 61 K€ à fin 2013), il comprend le produit de cession d'un véhicule, la dotation aux amortissements dérogatoires ainsi que la sortie du terrain liée à la VEFA.

F. IMPOTS SUR LES SOCIETES

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 2 741 K€ contre 2 355 K€ sur l'exercice 2013.

G. LE RESULTAT NET DE L'EXERCICE

Le résultat net s'établit à 5 127 K€ contre 4 218 K€ au 31 décembre 2013, soit une progression de 21,5 % sur un an.

H. EVOLUTION DU CASH FLOW SUR 10 ANS

En milliers d'Euros	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Cash-flow	8 255	7 662	6 734	6 246	3 181	5 311	5 775	5 787	5 952	5 226
- Amortissements	2 803	2 907	2 980	3 040	2 346	2 484	2 591	2 626	2 636	2 657
- Provisions créances douteuses	290	79	72	15	89	213	80	118	86	64
- Provisions pour risques et charges	0	502	0	0	0	0	- 238	0	777	0
- Provisions amt dérogatoires	54	54	54	54	0	0	0	0	0	0
- Reprises prov. créances douteuses	- 19	0	0	- 213	0	- 8	- 152	0	- 302	- 98
- Reprises prov. grosses réparations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Reprises prov. pour litiges	0	- 98	- 374	0	- 519	0	0	- 67	0	- 134
- Résultat	5 127	4 218	4 002	3 350	1 265	2 622	3 494	3 110	2 755	2 737
Dividende distribué	* 3 364	3 058	2 921	2 694	2 309	2 309	2 309	2 159	1 975	2 173

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

Le cash flow courant représente 10,80 € par action.

I. RESULTAT ET AFFECTATION

Le résultat de l'exercice s'élève à 5 126 532,63 €
Après reprise du report à nouveau, soit 7 311 988,21 €
Le total disponible s'élève à 12 438 520,84 €

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

- Aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de 3 363 756,00 €
- Au report à nouveau 9 074 764,84 €

Ainsi le report à nouveau serait porté de la somme de 7 311 988,21 € à la somme de 9 074 764,84 €.

Sur le plan fiscal, ce dividende ouvre droit, au profit des actionnaires, personnes physiques domiciliées en France, à l'abattement de 40 % calculé sur la totalité de son montant. Le dividende brut par action s'élève à 4,40 €.

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé
2011	3,50 € assorti d'un abattement de 1,40 €
2012	3,80 € assorti d'un abattement de 1,52 €
2013	4,00 € assorti d'un abattement de 1,60 €

Rapport de gestion (suite)

J. CAPITAL, DIVIDENDE ET COURS DE BOURSE

Répartition du capital au 31 décembre 2014

Actionnaires	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote AGO
Hottinger Participations Françaises	169 448	22,16	18,34
Baron Hottinguer	24 732	3,24	2,68
Soplaco	14 373	1,88	1,64
Ocepro	12 939	1,69	1,44
Financière Hottinguer	12 274	1,61	1,33
Mr Paul Hottinguer	841	0,11	0,09
Sirvana Real Estate Holding	183 796	24,04	19,90
Mutuelles du Mans IARD	76 004	9,94	16,45
Mutuelles du Mans VIE	72 213	9,45	15,64
Divers	197 870	25,88	22,49
Total	764 490	100,00	100,00
	Total brut de droits de vote		923 736

Dès 1988, le titre de SOFIBUS PATRIMOINE était coté au Second Marché de la Bourse de PARIS. Depuis le 21 février 2005, le titre de SOFIBUS PATRIMOINE fait partie de l'EUROLIST – compartiment C. Le cours a évolué de la façon suivante :

Exercice	Nombre de titres rémunérés	Dividendes	Cours de Bourse	
			+haut	+bas
1988	550 000	1,07 €	60,98 €	48,63 €
1989	550 000	1,07 €	60,98 €	51,07 €
1990	790 000	1,07 €	75,46 €	55,03 €
1991	790 000	1,14 €	76,22 €	70,13 €
1992	790 000	1,14 €	74,24 €	66,16 €
1993	790 000	1,14 €	67,23 €	55,34 €
1994	790 000	1,14 €	64,79 €	61,56 €
1995	790 000	0,76 €	64,79 €	60,98 €
1996	790 000	0,00 €	63,42 €	53,20 €
1997	790 000	0,00 €	83,24 €	35,52 €
1998	790 000	0,76 €	57,17 €	50,31 €
1999	790 000	1,00 €	52,50 €	50,40 €
2000	790 000	1,30 €	52,10 €	48,60 €
2001	790 000	1,50 €	52,00 €	50,00 €
2002	790 000	1,65 €	53,05 €	43,00 €
2003	790 000	1,75 €	45,01 €	44,25 €
2004	790 000	2,50 €	54,65 €	44,25 €
2005	790 000	2,75 €	251,20 €	54,05 €
2006	790 000	2,50 €	129,80 €	89,50 €
2007	785 000	2,75 €	120,90 €	96,00 €
2008	785 000	3,00 €	105,00 €	67,50 €
2009	785 000	3,00 €	78,00 €	70,20 €
2010	769 706	3,00 €	71,00 €	64,01 €
2011	769 706	3,50 €	91,90 €	65,00 €
2012	768 555	3,80 €	84,50 €	59,00 €
2013	764 490	4,00 €	75,00 €	60,10 €
2014	764 490	(*) 4,40 €	87,49 €	70,00 €

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

Du 1^{er} janvier 2015 au 11 mars 2015, le cours de l'action a varié entre 80,00 € et 88,99 €.

K. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

La Société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne font ressortir aucune charge correspondant à des dépenses et des charges non déductibles visées à l'article 39-4 du C.G.I.

5. PERSPECTIVES POUR 2015

L'amélioration de la conjoncture macroéconomique, pourrait ne pas être suffisante pour influencer sur la reprise du secteur immobilier d'activités, cœur de métier de SOFIBUS PATRIMOINE.

Les premiers indicateurs connus montrent ainsi que le marché restera très offreur, que les demandes exprimées resteront faibles et que le stock immédiat ne diminuera que légèrement.

Au regard de ces éléments, SOFIBUS PATRIMOINE maintiendra la poursuite de ses politiques d'amélioration de son patrimoine et de satisfaction de ses clients.

Elle étudiera par ailleurs, au cas par cas, toute nouvelle opportunité permettant de valoriser son patrimoine foncier.

6. RESULTATS DE LA SOCIETE SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications en milliers d'Euros ou en Euros	2014	2013	2012	2011	2010
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Capital social	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Nombre d'actions	764 490	764 490	768 555	769 706	769 706
Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Chiffre d'affaires hors taxes	15 934	16 104	15 244	14 666	13 265
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	10 996	10 016	8 690	8 066	6 134
Impôts sur les bénéfices	2 741	2 355	1 955	1 820	2 953
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	5 127	4 218	4 002	3 350	1 265
Montant des bénéfices distribués	(*) 3 211	3 058	2 921	2 694	2 309
III. RESULTAT PAR ACTION en Euros					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	10,80 €	10,02 €	8,76 €	8,11 €	4,13 €
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	6,71 €	5,52 €	5,21 €	4,35 €	1,64 €
Dividende versé à chaque action	(*) 4,40 €	4,00 €	3,80 €	3,50 €	3,00 €
IV. PERSONNEL en Milliers d'Euros					
Nombre de salariés (temps partiel)	4	4	4	4	4
Montant de la masse salariale	650	647	586	588	545
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc.)	246	255	245	250	222

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

Rapport de gestion (suite)

7. INFORMATIONS SUR LA DECOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES A L'EGARD DES FOURNISSEURS

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture du dernier exercice du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance :

31 décembre 2014 En milliers d'Euros	Dettes échues	Échéances <15j	Échéances 16j<E<30j	Échéances 31j<E<45j	Échéances 46j<E<60j	Échéances +60j	Total Dettes
Fournisseurs	315	67	128	760	27	4	1 301
Fourn. Immobilisations	64	0	0	0	0	0	64
Total à payer	379	67	128	760	27	4	1 365
Factures non parvenues	0	0	0	0	0	640	640
Total	379	67	128	760	27	644	2 005

31 décembre 2013 En milliers d'Euros	Dettes échues	Échéances <15j	Échéances 16j<E<30j	Échéances 31j<E<45j	Échéances 46j<E<60j	Échéances +60j	Total Dettes
Fournisseurs	143	32	616	258	36	0	1 085
Fourn. Immobilisations	0	0	0	0	0	0	0
Total à payer	143	32	616	258	36	0	1 085
Factures non parvenues	0	0	0	0	0	365	365
Total	143	32	616	258	36	365	1 450

8. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2014

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

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

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

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

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

9. REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

En Euros	SOFIBUS PATRIMOINE		EMBA
	salaires (fixe)	jetons de présence	
Baron HOTTINGUER	212 000,04	17 600,00	Néant
M. Frédéric HOTTINGUER		30 800,00	Néant
M. Rodolphe HOTTINGUER		4 537,50	
Mme Véronique RAYNAR		8 800,00	
M. Paul HOTTINGUER		14 300,00	
M. Philippe HOTTINGUER		6 050,00	
Mme Laure de POURTALES		6 050,00	
M. Christian de LONGEVIALLE		12 787,50	
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		6 050,00	
BANQUE BNP PARIBAS		6 050,00	

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

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

10. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nom et Prénom ou Dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de naissance	Date de 1 ^{ère} nomination	Date de fin de mandat (*)
Baron HOTTINGUER	Président Directeur Général	16/11/1934	07/1969	31/12/2016
M. Frédéric HOTTINGUER	Directeur Général Délégué	18/11/1961	05/2000	31/12/2015
M. Rodolphe HOTTINGUER	Administrateur	14/08/1956	05/1991	31/12/2014
M. Paul HOTTINGUER	Administrateur	21/05/1942	05/2008	31/12/2019
M. Philippe HOTTINGUER	Administrateur	16/11/1969	05/2008	31/12/2019
Mme Véronique RAYNAR	Administrateur	12/05/1943	04/1988	31/12/2018
Mme Laure de POURTALES	Administrateur	11/08/1958	04/2009	31/12/2014
M. Christian de LONGEVIALLE	Administrateur	18/06/1931	01/1970	31/12/2018
BNP PARIBAS représentée par M. Philippe THEL	Administrateur	19/02/1955	04/1974	31/12/2018
Mutuelles du Mans Assurances Vie représentées par M. Claude PLETINCKX	Administrateur	24/03/1951	05/1981	31/12/2016
M. François SALVADOR	Censeur	25/06/1946	03/2011	31/12/2016

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

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

LISTE DES FONCTIONS ET MANDATS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

1. Baron HOTTINGUER, Président Directeur Général

Autres fonctions :

France :

Président - FINANCIERE HOTTINGUER SAS

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

Etranger :

SUISSE

Président du Conseil d'Administration - HOTTINGER FINANZ & TREUHAND

Président - DREISCHÜZEN AG, ZÜRICH

NASSAU, BAHAMAS

Président d'Honneur - LYFORD INTERNATIONAL BANK & TRUST Limited

2. M. Paul HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :

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

Groupe PHILIPPE HOTTINGUER SAS

Etranger :

SUISSE

Administrateur - BANQUE HOTTINGER & Cie

Rapport de gestion (suite)

3. Mme Véronique RAYNAR, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Gérante - SCI DU 6 RUE DE LA BAUME

Gérante - SCI DES ALCIDES

Liquidateur - SCI SOFIDELE

Etranger :

SUISSE

Administrateur - VEGESTIS GENEVE SA

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

Autres fonctions :

France :

Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER SAS

Président du Conseil de Surveillance - OCEPRO SAS

Président - FGH PARFRANCE SAS

Etranger :

LUXEMBOURG

Membre du Conseil d'Administration - HOTTINGER INTERNATIONAL FUND

6. M. Philippe HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER SAS

Gérant - PELIKAN INVESTISSEMENTS

Président - PHILIPPE HOTTINGUER FINANCE SAS, Groupe PHILIPPE HOTTINGUER SAS

Président - PHILIPPE HOTTINGUER HOLDING France, Groupe PHILIPPE HOTTINGUER SAS

Président - Association des Listings Sponsors de la Bourse de Paris

Président du Conseil de Surveillance - PHILIPPE HOTTINGUER et CIE GESTION,

Groupe PHILIPPE HOTTINGUER SAS

Suisse :

Président - PHILIPPE HOTTINGER FINANCE SA

7. M. Rodolphe HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

Etranger :

SUISSE

Administrateur et C.E.O - HOTTINGER & HOTTINGER AG

Administrateur et C.E.O - FINANCIERE RODOLPHE HOTTINGER AG

Administrateur - PETROLIN SA

Vice Président - Groupement Patronal des Gérants de Patrimoines

8. 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

9. Mme Laure de POURTALES, Administrateur

10. MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE, représentées par Monsieur Claude PLETINCKX, Administrateur

11. M. François SALVADOR, Censeur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - SA COURTOIS

Gérant - SARL EASIMO

Rapport de gestion (suite)

11. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES VISES A L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de Commerce, de statuer sur le rapport spécial du commissaire aux comptes.

12. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Nous vous précisons qu'aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'est à renouveler.

Nous vous proposons de prendre acte de l'expiration du mandat d'Administrateur de Monsieur Rodolphe HOTTINGUER et de nommer en ses lieu et place Monsieur Henri Jonathan HOTTINGER pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020.

Nous vous proposons en outre de renouveler le mandat d'Administrateur de Madame Laure de POURTALES pour une durée de 6 ans.

13. COMITE STRATEGIQUE ET D'INITIATIVES

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

- Analyse du marché des locaux d'activités en Ile de France et rénovation de bâtiments sur le Parc d'activités des Petits Carreaux.

14. FACTEURS DE RISQUE

Risques liés à l'activité de SOFIBUS PATRIMOINE

La situation d'un marché immobilier, quel qu'il soit, fluctue périodiquement et dépend de facteurs tels que l'équilibre entre l'offre et la demande et la conjoncture économique en général. Il est difficile de prévoir les cycles économiques et en particulier ceux du marché de l'immobilier.

Le patrimoine d'actifs immobiliers de la Société étant principalement constitué d'immeubles d'activités situés en Ile de France, l'évolution des principaux indicateurs macro-économiques français est susceptible d'affecter à long terme le niveau d'activité de la Société. La quasi-totalité des baux est indexée à hauteur de 100 % de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs dont certains disposent d'une superficie financière plus significative et d'un patrimoine plus important. Ces intervenants peuvent dans certains cas bénéficier également d'une meilleure implantation régionale ou locale que la Société.

Le patrimoine de la Société étant implanté principalement dans le Val de Marne, les concurrents principaux sont les parcs d'activités suivants :

- Les zones d'activités de Créteil Parc et d'Europarc à Créteil,
- Le port de Bonneuil sur Marne,
- L'eco parc de Sucy-en-Brie
- SILIC (Orly-Rungis).

Risques liés aux taux d'intérêt

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. Ces lignes de crédit sont renouvelées en fonction des besoins de la Société, sur des durées de 1 à 2 ans. Les utilisations sont renouvelées sur des durées moyennes de 3 mois pour un montant moyen de 1,0 M€. Le montant de l'encours de financement étant généralement faible (en moyenne 1 M€), les risques liés au taux à court terme sont négligeables, de ce fait, toute variation de 1 % du taux de refinancement serait sans conséquence sur les comptes de la Société.

Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Les sociétés locataires de SOFIBUS PATRIMOINE sont en grande majorité des PME occupant des petites surfaces. Le risque de non paiement des loyers est multiplié, mais les montants dus peuvent être couverts par les dépôts de garantie. Avant toute signature d'un nouveau bail, SOFIBUS PATRIMOINE étudie la structure financière de la société candidate, et en cas de doute, SOFIBUS PATRIMOINE demande une caution solidaire de la Société mère du futur locataire ou une caution bancaire en complément du dépôt de garantie.

Risques liés aux engagements hors bilan et autres engagements

Hors Bilan

Il n'existe pas de risque de cette nature, les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisés : le montant total autorisé au 31 décembre 2014 est de 9 000 K€ contre 7 500 K€ en 2013 et 12 150 K€ en 2012. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements au 31/12/2014

En milliers d'Euros	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Dettes envers les établissements de crédit	0	0	0	0
Autres engagements reçus	0	0	0	0
TOTAL	0	0	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 (9 000 K€ autorisés à fin 2014, pour 0 K€ utilisé).

Risques juridiques

Il n'existe pas à ce jour de faits exceptionnels ou litiges pouvant avoir ou ayant eu, dans le passé récent, une incidence significative sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de la Société.

La Société est notamment tenue de respecter, dans le cadre de son activité, les diverses réglementations concernant l'urbanisme, l'environnement et les baux commerciaux.

Certaines dispositions légales relatives aux baux, et notamment celles relatives à leur durée, leur résiliation, leur renouvellement ou l'indexation des loyers, sont d'ordre public et limitent la flexibilité dont disposent les bailleurs d'augmenter leurs loyers et de les faire correspondre aux loyers du marché.

Lors du renouvellement de ses baux, il ne peut être exclu que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de la législation, de la réglementation ou de la jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables aux baux, notamment celles relatives à leur durée, à leur résiliation, à l'indexation des loyers ou au calcul d'indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société.

Assurances et couverture des risques

La Société dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Elle a notamment une assurance « tous risques sauf » en dommages y compris les pertes d'exploitation, une assurance responsabilité civile de l'entreprise couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels confondus, une assurance « responsabilité civile des dirigeants », une assurance « bris de machine », une assurance « tous risques informatiques », une assurance « RC Promoteur de construction » ainsi que des assurances « Dommage-Ouvrage » souscrites par chantier de construction ou de rénovation. Les risques susceptibles d'être encourus ont été objectivement appréciés et bénéficient d'une couverture appropriée, ainsi la valeur de reconstruction à neuf a été estimée en 2013 à 105 M€, le montant de la franchise est de 1 000 € par sinistre.

Rapport de gestion (suite)

15. ELEMENTS D'INFORMATION SOCIALE

a) Emploi

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

L'effectif de notre Société est de 4 personnes.

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

Répartition des contrats à durée indéterminée, des contrats à durée déterminée et des intérimaires

Nous vous signalons qu'il y a trois salariés, au sens du droit du travail. Ils sont titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée.

L'autre personne est rémunérée en sa qualité de mandataire social.

Le recours aux contrats à durée déterminée et au personnel intérimaire est inexistant mais notre Société peut faire appel de façon limitée à des vacataires.

Les embauches et les licenciements

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

Rémunérations, charges sociales

Les rémunérations et leurs évolutions sont proportionnelles au niveau de responsabilité.

Les charges de personnel totales de l'exercice se sont élevées à 897 K€ en 2014 contre 902 K€ en 2013.

Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 26,68 % de la masse salariale en 2014 contre 26,80 % en 2013.

b) Organisation du travail

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

Cf Répartition des contrats à durée indéterminée, des contrats à durée déterminée et des intérimaires.

Les trois salariés n'ont pas été absents au cours de l'exercice 2014.

c) Relations sociales

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

Aucun dialogue social n'a été nécessaire au cours de l'année et aucune signature d'accords collectifs n'a eu lieu.

d) Santé et sécurité

Conditions d'hygiène et de sécurité et bilan des accords santé-sécurité

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

Aucun accord sur le thème de la santé-sécurité n'a été signé au cours de l'exercice.

e) Accidents du travail, fréquence, gravité et maladie professionnelle

Aucun accident du travail ou maladie professionnelle n'est à déplorer au cours de l'exercice.

Par conséquent, le calcul d'un taux de fréquence et d'un taux de gravité ne sont pas nécessaires.

f) 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.

g) Egalité de traitement

Egalité hommes-femmes

Parmi les trois salariés de la société, une femme est présente. Aucune politique dédiée n'a été développée au vu du nombre réduit des effectifs.

Emploi des handicapés et lutte contre la discrimination

Au vu des effectifs de la société, l'emploi des handicapés et la lutte contre la discrimination sont non applicables.

h) Promotion et respect des stipulations de l'Organisation Internationale du Travail

La société étant implantée en France, elle respecte le droit du travail français qui prend en compte :

- La liberté d'association et le droit de négociation collective,
- L'élimination des discriminations au travail,
- L'élimination du travail forcé,
- L'abolition du travail des enfants.

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

16. ELEMENTS D'INFORMATION SUR LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

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

Pour optimiser la mise en œuvre de cette politique environnementale, SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de se doter d'un système de management environnemental élaboré selon les exigences de la norme ISO 14001 (certification obtenue le 14 mai 2008) et du règlement EMAS (enregistré sous le numéro F000054, le 17 septembre 2008). Lors de l'audit du 30 mars 2015, l'enregistrement EMAS et la certification ISO 14001 ont été renouvelés pour 1 an (cf annexe 1 en page 32).

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,

Rapport de gestion (suite)

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

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

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

Programme d'actions

La gestion des lots et des bâtiments

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

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

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

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

Objectifs :

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

La construction d'un nouveau bâtiment

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

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

Objectifs :

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

L'entretien des espaces verts

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

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

Objectifs :

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

La collecte des déchets des entreprises

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

Objectifs :

- Amélioration du taux de valorisation des déchets.

Les activités de bureau

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

Afin d'être exemplaire, SOFIBUS PATRIMOINE fait évoluer ses pratiques en privilégiant des fournitures éco-responsables et en réduisant sa consommation énergétique et sa production de déchets.

Objectifs et cibles :

- Politique d'achat des fournitures éco-responsables (50 % du volume),
- Diminution consommation papier (- 30 %),
- Réduction de la consommation énergétique (- 15 %).

Rapport de gestion (suite)

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 2014.

La Société n'est pas exposée à un risque significatif lié aux dommages qui pourraient être causés à l'environnement. Elle n'a passé aucune provision spécifique à ce risque, ni donné de garantie particulière ou indemnisé de tiers.

17. ELEMENTS D'INFORMATION SOCIETALE

a) Impact territorial, économique et social de la société

Néant

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

Néant

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.

d) Loyauté des pratiques

Au vu des effectifs dans la société, la corruption n'est pas une thématique importante et ne nécessite pas le développement d'une politique dédiée.

La santé et la sécurité des consommateurs n'est pas une thématique applicable pour la société car elle n'a pas de « consommateurs » à proprement dit.

18. EVENEMENTS POSTERIEURS À LA CLOTURE

Aucun élément majeur n'est intervenu depuis la date de clôture qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière de la Société.

19. FILIALES ET PRISES DE PARTICIPATIONS

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

20. OPERATIONS EFFECTUEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LEURS TITRES

Aucun mouvement n'a été enregistré sur les titres détenus par les dirigeants de la Société au cours de l'exercice 2014.

21. OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES TITRES

21.1 – Synthèse des opérations sur titres au 31 décembre 2014

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	0
Cours moyen des achats	Néant
Nombre d'actions vendues au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des ventes	Néant
Montant des frais de négociation	0 €
Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31/12/2014	0
Valeur de ces actions au cours d'achat	Néant
Valeur nominale	19,62 €
Nombre de titres annulés	0
Motifs des acquisitions effectuées	Néant
Fraction du capital qu'elles représentent	0 %

21.2 – Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 22 Mai 2014

La Société n'a pas racheté d'actions au cours de l'exercice 2014.

22. AUTORISATIONS FINANCIERES

1. TABLEAU RECAPITULATIF DES AUTORISATIONS EN COURS

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance / durée	Utilisation en 2013
EMISSION DE TITRES			
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (AGM du 22 /05/2014, résolution n°9)	Augmentation de capital : 15 millions d'euros. - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes.	22/11/2015 18 mois	Cette autorisation n'a pas été utilisée
Augmenter le capital en période d'offre publique (AGM du 22/05/2014, résolution n°9)	Selon décision du Conseil d'Administration	22/11/2015	Cette autorisation n'a pas été utilisée
RACHATS D'ACTIONS ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL			
Faire acheter par la société ses propres actions (AGM du 22/05/2013, résolution n°5)	10 % du capital. Coût total plafonné 6 115 920 € hors frais	22/11/2015	Cette autorisation n'a pas été utilisée
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (AGM du 22/05/2014, résolution n°8)	10 % du capital par période de 24 mois	22/05/2016	Cette autorisation n'a pas été utilisée.

Rapport de gestion (suite)

2. AUTORISATIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 21 MAI 2015

Objet	Plafond nominal	Échéance / durée
EMISSION DE TITRES		
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (résolution n°10)	- Augmentation de capital : 15 millions d'euros - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes	21/11/2016 (18 mois)
Augmenter le capital en période d'offre publique (résolution n°10)	Selon décision du Conseil d'Administration	21/11/2016 (18 mois)
RACHATS D' ACTIONS ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL		
Faire racheter par la société ses propres actions (résolution n°5)	10 % du capital Coût total plafonné à 6 115 920 € (hors frais)	21/11/2016 (18 mois)
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (résolution n°9)	10 % du capital par période de 24 mois	21/05/2017 (24 mois)

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

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 22 Mai 2014 au Conseil d'Administration en application de l'article 225-209 du Code de Commerce et des dispositions du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive européenne n° 2003/6/CE du 28 janvier 2003 de procéder au rachat d'actions de la Société pendant une période de dix-huit mois dans le respect des objectifs et modalités du descriptif de programme. Cette autorisation annulerait pour la période non écoulée celle conférée par l'Assemblée Générale du 22 Mai 2014.

24. DELEGATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'EMETTRE DES BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS A ATTRIBUER GRATUITEMENT AUX ACTIONNAIRES EN PERIODE D'OFFRE PUBLIQUE PORTANT SUR LES TITRES DE LA SOCIETE

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation de délégation consentie par l'Assemblée Générale du 22 mai 2014 s'inscrivant dans le cadre des dispositions des articles L 233-32 (II) et L 233-33 du Code de Commerce. Il s'agit d'une délégation de compétence au Conseil d'Administration « pour l'hypothèse d'une offre publique », selon les termes de la loi, sur les titres de la Société SOFIBUS PATRIMOINE, si cette offre publique survenait dans les dix-huit mois suivant l'Assemblée Générale et répondait aux conditions d'application de l'« exception de réciprocité », c'est-à-dire dans le cas où une offre publique serait le fait d'une entité qui elle-même n'aurait pas l'obligation – si elle faisait l'objet d'une offre – d'obtenir l'approbation de l'Assemblée pour prendre des mesures de défense pendant l'offre, ou qui est contrôlée par une entité qui n'applique pas cette obligation.

Le nombre maximum de bons de souscription d'actions serait égal au nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons, soit actuellement 764 490. Ces bons seraient attribués gratuitement à l'ensemble des actionnaires, le montant maximum de l'augmentation de capital pouvant résulter de l'exercice de ces bons serait de 15 000 000 €.

Cette délégation permettrait au Conseil d'Administration d'arrêter, le cas échéant, l'ensemble des conditions et caractéristiques des bons au vu du contenu et des modalités d'une offre publique visant la Société. Cette autorisation annulerait pour la période non écoulée celle conférée par l'Assemblée Générale du 22 mai 2014.

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

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 22 mai 2014, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique d'achat, dans les conditions prévues par les articles L.233-32 II du Code de Commerce.

Le Conseil d'Administration a tout pouvoir, notamment à l'effet de :

- Arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons ;
- Déterminer le nombre de bons à émettre ;
- Fixer s'il y a lieu les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
 - Fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
 - Arrêter les conditions de la ou des augmentation(s) de capital nécessaire(s) pour permettre aux titulaires de bons d'exercer les droits qui sont attachés auxdits bons,
 - Arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions souscrites par l'exercice des droits attachés aux bons porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation de la ou des émission(s) réalisée(s) pour permettre aux titulaires des bons d'exercer les droits qui y sont attachés,
 - Prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux bons pendant un délai maximal de trois mois,
- Fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée le cas échéant la préservation des droits des titulaires des bons, et ce, conformément aux dispositions légales, réglementaires ou contractuelles ;

De même, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet de mettre en œuvre le programme de rachat de titres décidé par l'Assemblée Générale du 22 mai 2014 et dispose de tout pouvoir en vue de mettre en œuvre ladite autorisation avec faculté de délégation au Directeur Général, Directeur Général Délégué ou toute autre personne désignée par le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué à l'effet de :

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

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



Attestation de validation Déclaration Environnementale 2014



SOFIBUS PATRIMOINE

BONNEUIL SUR MARNE (94 – France)

Dans le cadre de l'audit de suivi de vérification EMAS du 30 mars 2015 du système de management environnemental de la société SOFIBUS PATRIMOINE situé Avenue des Myosotis, parc d'activités des Petits Carreaux à BONNEUIL SUR MARNE (94), dont le code NACE est :... , pour l'ensemble des activités de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux : l'aménagement de parcelles et la construction de bâtiments, la gestion des locations, la remise à niveau des lots et des bâtiments (intérieur et extérieur), l'entretien des parcelles attenantes au bâtiment, la fourniture de services aux locataires ainsi qu'à la gestion des locaux propres à l'exploitation de la société. Exclusion : 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, ECOCERT ENVIRONNEMENT, en tant qu'organisme de vérification, atteste, en toute indépendance et sans préjudice des pouvoirs dont dispose l'Etat français pour la supervision du respect des exigences réglementaires, que le responsable de vérification a vérifié la prise en compte des exigences du REGLEMENT (CE) N°1221/2009 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL et validé la mise à jour de la déclaration environnementale afin de s'assurer :

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

Le système de management de l'environnement mis en place au sein du parc d'activités des Petits Carreaux par SOFIBUS PATRIMOINE situé Avenue des Myosotis, à BONNEUIL SUR MARNE (94), est également certifié ISO 14001 (2004) depuis le 14 mai 2008 [Certificat ECOPASS n° F-943501].

Les mises à jour des données et des informations environnementales contenues dans cette déclaration environnementale seront validées annuellement. La prochaine déclaration environnementale sera validée au 1^{er} trimestre 2016.

Pour ECOCERT Environnement
A Paris, le 07/04/2015.

Laurent Croguennec
Directeur



Accréditation Cofrac n°4-0011 rév.20 – FR-V-0010
Cofrac accreditation number 4-0011 rév.20 – FR-V-0010
Portée disponible sur cofrac.fr
Scope available at cofrac.fr

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

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

Doc.Mpre.020.15

ECOCERT Environnement SAS au capital de 37 000,36€– 36, boulevard de la Bastille – F-75012 Paris - SIREN 409 982 709 RCS PARIS
Tél. +33 (0)1 53 44 74 44 – Fax : +33 (0)1 73 01 79 34 – www.ecocert.com

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

Comptes de l'exercice 2014

LE BILAN COMPARE

(en Milliers d'Euros)

ACTIF	Notes	31/12/2014			31/12/2013	31/12/2012
		Brut	Amort.	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles		447	312	135	156	176
Total immobilisations incorporelles	4.1	447	312	135	156	176
Immobilisations corporelles						
Terrains		11 733	1 062	10 671	11 622	11 831
Constructions		82 723	63 857	18 866	19 837	22 381
Installations techniques, matériels et outillages		648	179	469	512	555
Autres immobilisations corporelles		195	98	97	96	50
Immobilisations corporelles en cours		54	0	54	100	65
Total immobilisations corporelles	4.1	95 353	65 196	30 157	32 167	34 886
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés		0	0	0	0	304
Autres immobilisations financières		27	0	27	26	25
Total immobilisations financières	4.1	27	0	27	26	329
ACTIF IMMOBILISE (I)		95 827	65 508	30 319	32 349	35 387
Actif circulant						
Stocks	4.2	0	0	0	736	0
Créances clients et comptes rattachés	4.3	2 353	779	1 574	866	926
Autres créances	4.4	447	0	447	357	438
Disponibilités	4.7	12 555	0	12 555	8 551	3 848
Charges constatées d'avance	4.5	56	0	56	27	30
ACTIF CIRCULANT (II)		15 411	779	14 632	10 537	5 242
TOTAL ACTIF (I+II)		111 238	66 287	44 951	42 886	40 629

PASSIF	Notes	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres				
Capital		15 000	15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 016	8 016	8 241
Réserves :		1 500	1 477	1 556
- Légale		1 500	1 477	1 500
- Ordinaire		0	0	56
Report à nouveau		7 312	6 175	5 078
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		5 127	4 218	4 002
Provisions réglementées		217	163	109
CAPITAUX PROPRES (I)		37 172	35 049	33 986
Provisions				
Provisions pour risques et charges	4.6	502	502	98
PROVISIONS (II)		502	502	98
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.7	2	1 004	1 161
Dépôts de garantie reçus	4.7	3 207	3 209	3 072
Avances et acomptes reçus	4.8	708	606	576
Fournisseurs et comptes rattachés	4.8	2 034	1 451	1 052
Dettes fiscales et sociales	4.8	1 077	826	456
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.8	18	18	18
Autres dettes	4.8	182	178	178
Produits constatés d'avance	4.8	49	43	32
DETTES (III)		7 277	7 335	6 545
TOTAL PASSIF (I+II+III)		44 951	42 886	40 629

LE COMPTE DE RESULTAT COMPARE

(en Milliers d'Euros)

	Notes	2014	2013	2012
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	6.1.1	15 667	15 848	15 014
- Loyers		12 951	13 027	12 351
- Charges locatives refacturées		2 628	2 620	2 653
- Facturations diverses		88	201	10
Autres prestations de service		267	256	229
Produits VEFA	6.1.2	8 244	0	0
<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		24 178	16 104	15 243
Production stockée	6.1.2	- 736	0	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		19	1	0
Autres produits		66	50	35
Total produits d'exploitation		23 527	16 155	15 278
Charges d'exploitation				
Achats stockés, Autres achats et charges externes	6.2	9 491	3 316	3 835
Impôts, taxes et versements assimilés		1 872	1 774	1 701
Charges de personnel		897	902	831
- Salaires et traitements		658	661	610
- Charges sociales		239	241	226
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	3 093	3 488	3 052
- Sur immobilisations : amortissements		2 803	2 907	2 980
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		290	79	72
- Dotations aux prov. pour risques et charges		0	502	0
Autres charges		157	143	136
Total charges d'exploitation		15 509	9 623	9 555
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	6.3	8 018	6 532	5 723
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		0	0	3
Total produits financiers		0	0	3
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		19	20	42
Total charges financières		19	20	42
RESULTAT FINANCIER (II)	6.4	- 19	- 20	- 39
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		7 999	6 512	5 684
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		20	17	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	98	374
Total produits exceptionnels		20	115	374
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		97	0	47
Dotations aux amortissements et aux provisions		54	54	54
Total charges exceptionnelles		151	54	101
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)	6.5	- 131	61	273
Impôts sur les bénéfices (IV)		2 741	2 355	1 955
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		5 127	4 218	4 002
TOTAL PRODUITS		23 547	16 270	15 660
TOTAL CHARGES		18 420	12 052	11 658
Résultat par action		6,71 €	5,52 €	5,21 €

Comptes de l'exercice 2014 (suite)

REPARTITION DES PRODUITS ET DES CHARGES D'EXPLOITATION

(en Milliers d'Euros)

	Notes	2014			2013		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Produits locatifs	6.1.1	12 984	2 683	15 667	13 141	2 707	15 848
<i>Loyers</i>		12 951	0	12 951	13 027	0	13 027
<i>Charges locatives refacturées</i>		0	2 628	2 628	0	2 620	2 620
<i>Autres produits locatifs</i>		33	55	88	114	87	201
Produits VEFA	6.1.2	8 244	0	8 244	0	0	0
Autres prestations de services		267	0	267	257	0	257
Chiffre d'affaires		21 495	2 683	24 178	13 398	2 707	16 105
Production stockée	6.1.1	- 736	0	- 736			
Charges sur immeubles	6.2.1	- 2 063	- 2 683	- 4 746	- 899	- 2 707	- 3 606
<i>Entretiens et frais de relocation</i>		- 1 477	- 55	- 1 532	- 310	- 87	- 397
<i>Charges locatives générales</i>		- 260	- 1 235	- 1 495	- 287	- 1 260	- 1 547
<i>Impôts et taxes</i>		- 326	- 1 398	- 1 719	- 302	- 1 360	- 1 662
Frais de fonctionnement	6.2.2	- 7 513	0	- 7 513	- 2 387	0	- 2 387
<i>Frais de personnel</i>		- 897		- 897	- 902		- 902
<i>Impôts et taxes</i>		- 152		- 152	- 112		- 112
<i>Autres achats stockés, autres charges générales d'exploitation</i>		- 6 464		- 6 464	- 1 373		- 1 373
Excédent brut d'exploitation	6.3	11 183	0	11 183	10 112	0	10 112
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		19		19	1		1
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	- 3 093		- 3 093	- 3 488		- 3 488
Autres produits		66		66	50		50
Autres charges		- 157		- 157	- 143		- 143
Résultat d'exploitation	6.3	8 018	0	8 018	6 532	0	6 532

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en Milliers d'Euros)

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	5 127	4 218	4 002
Dotations aux amortissements et provisions	3 147	3 542	3 107
Reprises des amortissements et provisions	- 73	- 174	- 374
Plus ou moins value de cession	150	75	46
Autres	0	0	0
Capacité d'autofinancement	8 351	7 661	6 781
Variation des créances d'exploitation	- 1 070	61	- 88
Variation des dettes d'exploitation	939	935	56
Charges et produits constatés d'avance	- 23	14	5
Variation du besoin en fonds de roulement	- 154	1 010	- 27
Flux net de trésorerie généré par l'activité	8 197	8 671	6 754
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	- 3	- 2	- 20
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 937	- 951	- 1 407
Acquisition d'immobilisations financières	807	0	- 304
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	46	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 133	- 907	- 1 731
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 058	- 2 905	- 2 676
Variation des autres fonds propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	- 1 000	- 159	- 1 153
Contraction de prêts	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 4 058	- 3 064	- 3 829
VARIATION DE TRESORERIE	4 006	4 700	1 194
Trésorerie à l'ouverture	8 546	3 846	2 652
Trésorerie à la clôture	12 552	8 546	3 846

ANALYSE DES CAPITAUX PROPRES

(en Milliers d'Euros)

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves totales	Réserves Réserve légale	Réserve ordinaire	Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
Situation à la clôture au 31/12/2012	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
Distributions effectuées au titre de 2013							- 3 058			- 3 058
Résultat 2013 non distribué							- 1 137		1 137	0
Dotations réserve légale				23	23		-23			0
Provisions réglementées								54		54
Résultat 31 décembre 2014							5 127			5 127
Situation à la clôture au 31/12/2014	764 490	15 000	8 016	1 500	1 500	0	5 127	217	7 312	37 172

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	19,63	19,63	764 490	0	0	764 490	954 978	923 736
Total	19,63	19,63	764 490	0	0	764 490	954 978	923 736

Notes annexes aux comptes

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

SOFIBUS PATRIMOINE a signé fin décembre 2013 une VEFA avec un client locataire du Parc des Petits Carreaux portant sur un terrain de 11 383 m² et la construction d'un bâtiment d'activités de 5 845 m². Le prix fixé était de 7 895 000 € H.T.

La livraison du bâtiment a eu lieu le 24 octobre 2014.

La libération des locaux occupés précédemment par cette société est donc intervenue à cette date.

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 01/01/2014 au 31/12/2014.

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 3 335 K€ (sur 2 contrats).

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

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

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis.

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

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

3.4 Trésorerie

Les disponibilités comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

3.5 Impôts sur les bénéfices

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

3.6 Provisions pour risques et charges

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

3.7 Refinancement

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

3.8 Engagements en matière de retraite

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

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

Notes annexes aux comptes (suite)

4. NOTES SUR LE BILAN

(en Milliers d'Euros)

4.1 Actif immobilisé

	Au 31/12/13	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 31/12/14	Amort. au 31/12/13	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 31/12/14	Valeurs nettes 31/12/13	Valeurs nettes 31/12/14
1. Immobilisations incorporelles	444	0	4	0	0	448	289	0	23	0	312	155	136
Logiciel	358		1		5	364	289		23		312	69	52
Logiciel en cours	2		3		- 5	0	0				0	2	0
Mali de fusion	84					84	0				0	84	84
2. Immobilisations corporelles	94 636	- 113	936	- 107	0	95 352	62 469	- 53	1 880	900	65 196	32 167	30 156
Terrains	11 784	- 51				11 733	162			900	1 062	11 622	10 671
Location simple	3 787					3 787	0			0	0	3 787	3 787
Crédit-Bail	1 062					1 062	162			900	1 062	900	0
Autre	6 935	- 51				6 884	0			0	0	6 935	6 884
Gros œuvre	45 173					45 173	33 786		975		34 761	11 387	10 412
Location simple	41 580					41 580	30 193		975		31 168	11 387	10 412
Crédit-Bail	3 593					3 593	3 593		0		3 593	0	0
Façades, Couvertures	12 786			- 36	763	13 513	8 581	- 16	437		9 002	4 205	4 511
Location simple	12 786			- 36	763	13 513	8 581	- 16	437		9 002	4 205	4 205
Installations générales et techniques	640					640	128		43		171	512	469
Location simple	640					640	128		43		171	512	512
Agencements	13 428		87			13 515	12 572		151		12 723	856	792
Location simple	13 428		87			13 515	12 572		151		12 723	856	792
Equipements du terrain	10 521					10 521	7 132		238		7 370	3 389	3 151
Location simple	8 130					8 130	6 347		172		6 519	1 783	1 611
Crédit-Bail	418					418	418		0		418	0	0
Autre	1 973					1 973	367		66		433	1 606	1 540
Immobilisations en cours	100		788	- 71	- 763	54	0				0	100	54
Autres immobilisations corporelles	204	- 62	61			203	108	- 37	36		107	96	96
TOTAL (1 + 2)	95 080	- 113	940	- 107	0	95 800	62 758	- 53	1 903	900	65 508	32 322	30 292
Immobilisations corporelles par secteur													
Crédit-Bail	5 073	0	0	0	0	5 073	4 173	0	0	900	5 073	900	0
Location simple	80 374	0	827	- 36	0	81 165	57 821	- 16	1 779	0	59 584	22 553	21 581
Autres immobilisations corporelles	9 189	- 113	109	- 71	0	9 114	475	- 37	101	0	539	8 714	8 575

Immobilisations incorporelles et corporelles

Expertises immobilières

Une expertise immobilière a été réalisée au 31 décembre 2014 par un cabinet indépendant (Crédit Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine. L'évaluation des actifs immobiliers ressort à 159 346 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 2014, 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 27 K€ en 2014 contre 26 K€ en 2013 et 25 K€ en 2012.

4.2 CONTRATS À LONG TERME (VEFA) ET STOCKS

L'exercice précédent, les travaux relatifs à la VEFA signée en fin d'année 2013 étaient enregistrés en « stocks ».

Ils représentaient à fin 2013 736 K€. L'immeuble ayant été achevé et livré le 24 octobre 2014, le compte « stocks » est à 0 à fin décembre 2014.

4.3 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

En milliers d'Euros	2014			2013	2012
	Brut	Provisions	Net		
Créances clients	596	0	596	491	569
Créances douteuses	1 282	779	503	375	357
Total	1 878	779	1 099	866	926

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/13	883	735	242	508
- Augmentation 2014	415	346	64	290
- Diminution (reprise) 2014	16	13	0	19
Créances douteuses au 31/12/14	1 282	1 068	306	779

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 1 282 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 779 K€.

4.4 AUTRES CREANCES

En milliers d'Euros	2014	2013	2012
Avances et acomptes versés	40	96	52
TVA déductible	406	260	288
Etat – impôts sur les sociétés	0	0	98
Total	446	356	438

4.5 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance sont de 56 K€ sur l'exercice 2014 contre 27 K€ sur l'exercice 2013 et 30 K€ sur l'exercice 2012.

Notes annexes aux comptes (suite)

4.6 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		2014	2013	2012
		utilisées	Non utilisées			
Provisions pour risques	0	0	0	0	0	98
Provisions pour charges	0	0	0	502	502	0
TOTAL	0	0	0	502	502	98

La Société a été contrôlée par l'administration fiscale au cours du second semestre 2006 au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. La Société 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€ en 2013.

4.7 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Emprunts et dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'Euros	2014	2013	2012
Emprunts bancaires	0	1 003	1 152
Emprunts à moyen terme	0	0	150
Lignes de crédit	0	1 000	1 000
Découverts bancaires	0	3	2
Intérêts courus sur emprunts	0	0	9
Total	0	1 003	1 161
Remboursements de l'exercice	1 000	150	1 140
Nouveaux emprunts de l'exercice	0	0	0
Montant total autorisé	9 000	7 500	12 150
Trésorerie nette disponible	12 553	8 547	3 847
Excédent (+) ou besoin (-) de trésorerie	+ 12 553	+ 7 544	+ 2 686

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 3 207 K€ à fin 2014, 3 209 K€ à fin 2013, et 3 072 K€ à fin 2012.

4.8 DETTES D'EXPLOITATION

En milliers d'Euros	2014	2013	2012
Avances et acomptes reçus	708	606	576
Fournisseurs	2 034	1 451	1 052
Dettes fiscales et sociales	1 077	826	456
- Dettes fiscales	869	609	263
- Dettes sociales	208	217	193
Dettes sur immobilisations	18	18	18
Dettes diverses	181	178	178
Produits constatés d'avance	49	43	32
Total	4 067	3 122	2 312

Échéances des créances et des dettes

En milliers d'Euros	Total	à - de 1 an	+ 1 an à 5 ans	Plus 5 ans
Créances				
Dépôts de garantie	27	0	27	0
Clients et comptes rattachés	2 353	1 071	0	1 282
Créances diverses	446	446	0	0
Disponibilités	12 555	12 555	0	0
Charges constatées d'avance	56	56	0	0
Dettes				
Emprunts et dettes bancaires	2	2	0	0
Avances et acomptes reçus	708	708	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	2 034	2 034	0	0
Dettes fiscales	869	869	0	0
Dettes sociales	208	208	0	0
Dettes sur immobilisations	18	0	18	0
Dépôts de garantie	3 207	265	2 636	306
Dettes diverses	181	181	0	0
Avances reçues	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	48	48	0	0

4.9 PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

En milliers d'Euros	2014	2013	2012
Produits à recevoir			
Autres actifs immobilisés	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0
Créances clients et comptes rattachés	0	0	237
Autres créances	40	93	39
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	0	0	0
Charges à payer			
Emprunts et dettes envers les étab. de crédit	2	4	10
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	668	365	491
Dettes fiscales et sociales	132	142	128
Dettes sur immobilisations	0	0	0
Autres dettes	179	173	174

Notes annexes aux comptes (suite)

5.0 INFORMATIONS SUR LES ENTREPRISES LIEES

En milliers d'Euros	2014	2013	2012
ACTIF			
Clients location simple	147	145	128
Compte de stock VEFA	0	510	0
Produits à recevoir	35	35	33
PASSIF			
Autres passifs	630	1 069	548
Charges à payer	5	8	5

6. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

6.1 LES PRODUITS D'EXPLOITATION

6.1.1 Les produits locatifs

En milliers d'Euros	2014	2013	Variation %	2012
Loyers				
Loyers de location simple	11 449	11 710	-2,2 %	11 002
Indemnités d'occupation	191	0	-	33
Loyers de Crédit-Bail	1 283	1 295	- 0,9 %	1 294
Facturations diverses	28	22	-	22
Total loyers	12 951	13 027	- 0,6 %	12 351
Charges locatives refacturées	2 628	2 620	+ 0,3 %	2 653
Facturations diverses	88	201	NS	11
Total des produits locatifs	15 667	15 848	- 1,1 %	15 015

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 90,1 % 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.

6.1.2 Les produits et production stockée liés aux opérations de VEFA

Les produits liés à la cession d'un immeuble en VEFA ont représenté 8 244 K€ en 2014. La variation des stocks liée à cette même opération (- 736 K€) représente le montant des travaux réalisés en 2013.

En 2013, les coûts concernant l'acte de VEFA ont été enregistrés directement en stocks pour un montant de 736 K€. Les comptes d'achats stockés ainsi que de production stockée n'ont pas été mouvementés.

Cette omission a uniquement un impact sur la présentation des charges et produits d'exploitation en 2013.

Au titre de l'information comparative, les impacts sur les postes concernés du compte de résultat sont les suivants :

En milliers d'Euros	2013
Production stockée	736
Achats stockés, autres achats et charges externes	736

6.2 LES CHARGES D'EXPLOITATION

6.2.1 Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 4 747 K€ (+ 31,6 % 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 2 684 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

6.2.2 Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (7 513 K€) 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 ainsi que les travaux de l'exercice liés à la VEFA pour un montant de 4 893 K€.

Informations relatives aux frais de personnel et mandataires sociaux

Effectif

L'effectif de la Société est de 4 personnes.

Rémunération des mandataires sociaux

Les émoluments et salaires, les jetons de présence, les intéressements et primes, les avantages en nature, les compléments de retraite, les contrats d'assurance-vie des mandataires sociaux sont les suivants :

En milliers d'Euros	2014		2013	
	Salaires fixes	Jetons de présence	Salaires fixes	Jetons de présence
Baron HOTTINGUER	212,0	17,6	212,0	17,6
M. Frédéric HOTTINGUER		30,8		30,8
M. Rodolphe HOTTINGUER		4,5		4,5
Mme Véronique RAYNAR		8,8		8,8
M. Paul HOTTINGUER		14,3		14,3
M. Philippe HOTTINGUER		6,1		6,1
Mme Laure de POURTALES		6,1		6,1
M. Christian de LONGEVIALLE		12,8		14,3
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		6,1		6,1
BANQUE BNP PARIBAS		6,1		6,1
Total des mandataires sociaux	212,0	113,2	212,0	114,7
Monsieur François SALVADOR (censeur)		19,8		19,8
Total des rémunérations	212,0	133,0	212,0	134,5

Rémunération du commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2014	2013	2014	2013
Audit				
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	73	72	100 %	100 %
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	0	0	-	-
Sous Total	73	72	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- Juridique, fiscal, social	0	0	-	-
- Autres	0	0	-	-
Sous-Total	0	0	-	-
Total	73	72	100 %	100 %

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	2014	2013	2012
CHARGES			
Autres achats et charges externes	1 738	1 204	1 519
PRODUITS			
Produits de location simple	161	145	139
Autres produits	267	292	263

Notes annexes aux comptes (suite)

6.3 EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION ET RESULTAT D'EXPLOITATION

L'excédent brut d'exploitation résulte de la différence entre le chiffre d'affaires et les charges sur immeubles, les frais de fonctionnement et la production stockée. Les frais de fonctionnement comprennent le montant des travaux relatifs à la VEFA pour 4 893 K€ en 2014 (cf 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 reprises de provisions et les autres produits.

6.4 RESULTAT FINANCIER

En milliers d'Euros	2014	2013	2012
Intérêts créditeurs divers	0	0	0
Intérêts créditeurs bancaires	0	0	3
Intérêts débiteurs bancaires	- 19	- 20	- 42
Résultat financier	- 19	- 20	- 39

6.5 RESULTAT EXCEPTIONNEL

En milliers d'Euros	2014	2013	2012
Plus-value sur éléments d'actif cédés	0	0	0
Prix de vente des immobilisations cédées	20	18	0
Reprises de provisions sur litiges	0	98	374
VNC des éléments d'actif cédés	- 97	0	- 46
Dotations aux amortissements dérogatoires	- 54	- 55	- 55
Résultat exceptionnel	- 131	61	273

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 2014 est de 9 000 K€ contre 6 500 K€ à fin 2013. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Hors bilan comparé

En milliers d'Euros	2014	2013	2012
ENGAGEMENTS DONNÉS			
Engagements de financement	0	3 874	0
Engagements de garantie	0	0	0
Engagements sur titres	0	0	0
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	9 000	6 500	11 000
Engagements de garantie	210	211	169
Engagements sur titres	0	0	0

8. AUTRES INFORMATIONS

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun élément majeur n'est intervenu depuis la date de clôture qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière de la Société.

Résolutions

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- Le rapport du Conseil d'Administration,
- Le rapport du Président du Conseil d'Administration rendant compte notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne,
- Le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et le rapport du commissaire aux comptes relatif au rapport du Président du Conseil d'Administration sus-visé,

approuve l'inventaire et les comptes annuels sociaux, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2014, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et décrites dans ces rapports.

Elle constate qu'il n'y a eu aucune dépense et charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés (article 39-4 du C.G.I.).

En conséquence, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

DEUXIEME RESOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT ET FIXATION DU DIVIDENDE

Le résultat de l'exercice s'élève à	5 126 532,63 €
Après reprise du report à nouveau, soit	7 311 988,21 €
Le total disponible s'élève à	12 438 520,84 €

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

- Aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de 3 363 756,00 €
- Au report à nouveau 9 074 764,84 €

Sur le plan fiscal, ce dividende ouvre droit, au profit des actionnaires, personnes physiques domiciliées en France, à l'abattement de 40 % calculé sur la totalité de son montant. Le dividende brut par action s'élève à 4,40 €.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes pour les exercices précédents ont été les suivantes :

EXERCICE	DIVIDENDE NET VERSE
2011	3,50 € (assorti d'un abattement de 1,40 €)
2012	3,80 € (assorti d'un abattement de 1,52 €)
2013	4,00 € (assorti d'un abattement de 1,60 €)

Le dividende de l'exercice 2014 sera mis en paiement à partir du 29 mai 2015 aux guichets du Crédit Suisse – 25 avenue Kléber - 75016 PARIS, sur présentation de virements de coupons émis par Euronext NYSE.

La date de détachement du coupon est fixée au 27 mai 2015.

TROISIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions et les engagements réglementés visés aux articles L. 225-38 à L. 225-42 du Code de Commerce, constate qu'il n'existe aucune convention ou engagement de ce type qui se soit poursuivi au cours de l'exercice écoulé et qu'aucune convention ou engagement nouveau n'a été conclu au cours dudit exercice.

QUATRIEME RESOLUTION

FIXATION DE JETONS DE PRESENCE

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport établi par le Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 133 833,33 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2014.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 19 mars 2015, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 133 833,33 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

Résolutions (suite)

- Pour les administrateurs 64 533,33 €
(attribués en fonction de leur présence aux conseils, montant double pour le président)
- Pour le censeur 6 050,00 €
- Pour le directeur général délégué 22 000,00 €
- Pour les membres du Comité stratégique et d'initiatives 19 250,00 €

(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président)

- Pour les membres du Comité d'audit 22 000,00 €
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président)

CINQUIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce,

Autorise le Conseil d'Administration à acheter des actions de la société en vue :

- De leur annulation sous réserve qu'une résolution soit soumise à cet effet à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires ;
- De l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement, au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'autorité des marchés financiers ;
- De remettre ses actions lors de l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par conversion, exercice, remboursement ou échange à l'attribution d'actions de la société, dans le cadre de la réglementation boursière ;
- De conserver des actions pour remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'éventuelles opérations de croissance externe ;

- D'attribuer ou de céder des actions aux salariés ou aux dirigeants de la société ou de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de l'attribution d'actions gratuites tel que prévu par les articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de Commerce, de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par le biais d'un plan d'épargne d'entreprise ;

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

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

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

Le nombre ne soit pas supérieur à 10 % du nombre d'actions composant le capital, le cas échéant ajusté pour tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction du capital pouvant intervenir pendant la durée du programme, sans jamais pouvoir excéder plus de 10 % du capital de la société.

Décide que le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions sera de 6 115 920,00 € (hors frais), autorise le Conseil d'Administration à emprunter les sommes nécessaires audit rachat d'actions, aux clauses, charges et conditions qu'il avisera et à donner toutes garanties utiles.

Dans le cadre de ce programme, le prix maximum d'achat est fixé à 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 règlementaires 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 2014 en sa cinquième résolution pour la période non écoulée.

SIXIEME RESOLUTION

FIN DE MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE M. RODOLPHE HOTTINGUER

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constate la fin de mandat d'administrateur de Monsieur Rodolphe HOTTINGUER et le remercie pour l'exercice de ses fonctions.

SEPTIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE Mme LAURE DE POURTALES

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Laure de POURTALES, arrive à expiration, décide de la renouveler dans ses fonctions d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

HUITIEME RESOLUTION

NOMINATION DE MONSIEUR HENRI HOTTINGER EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, décide de nommer en qualité d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- Monsieur Henri Jonathan HOTTINGER, né le 4 octobre 1983 à NEW-YORK (ETATS-UNIS) et demeurant à MEXICO CITY (11000 - Mexique) Sierra Mojada 330, Int 201 Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, de nationalité suisse.

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

Résolutions (suite)

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

NEUVIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes,

Autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L.225 – 209 du Code de Commerce, à annuler, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera tout ou partie des actions détenues par la Société dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de 24 mois ;

Autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur tout poste de primes et réserves disponibles ;

Donne tout pouvoir au Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation pour procéder à cette ou ces réduction(s) de capital notamment arrêter le montant définitif de capital, en fixer les modalités, en constater la réalisation, modifier les statuts de la Société, de procéder, le cas échéant, à toute formalité qu'il estimera nécessaire.

Cette autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée à l'Assemblée Générale du 22 mai 2014 en sa huitième résolution pour la période non écoulée.

DIXIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes,

- Délègue au Conseil d'Administration sa compétence, conformément aux dispositions des articles L. 233-32 (II) et L. 233-33 du Code de Commerce, à l'effet de :

- Emettre en une ou plusieurs fois dans les proportions et aux époques qu'il appréciera des bons de souscription d'actions qui seront attribués gratuitement à l'ensemble des actionnaires ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique, permettant de souscrire à des conditions préférentielles à des actions de la Société.

Le nombre maximum des bons de souscription d'actions pouvant être émis, sera égal à celui des actions composant le capital social lors de l'émission des bons. Le montant maximal nominal de l'augmentation de capital pouvant résulter de l'exercice de la totalité des bons ainsi émis est de 15 000 000 €. Cette limite sera majorée du montant correspondant à la valeur nominale des titres nécessaires à la réalisation des ajustements susceptibles d'être effectués conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et le cas échéant aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs des bons mentionnés ci-dessus.

- Fixer les conditions d'exercice de ces bons, qui devront être relatifs aux termes de l'offre ou de toute offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons.

Dans les limites définies ci-dessus, le Conseil d'Administration aura tout pouvoir, notamment à l'effet de :

- Arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons ;
- Déterminer le nombre de bons à émettre ;
- Fixer s'il y a lieu les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
 - Fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
 - Arrêter les conditions de la ou des augmentation(s) de capital nécessaire(s) pour permettre aux titulaires de bons d'exercer les droits qui sont attachés auxdits bons,
 - Arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions souscrites par l'exercice des droits attachés aux bons porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation de la ou des émission(s) réalisée(s) pour permettre aux titulaires des bons d'exercer les droits qui y sont attachés,
 - Prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux bons pendant un délai maximal de trois mois,
- Fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée le cas échéant la préservation des droits des titulaires des bons, et ce, conformément aux dispositions légales, réglementaires ou contractuelles ;
- Imputer les frais, droits et charges occasionnés par les augmentations de capital résultant de l'exercice de ces bons sur le montant des primes correspondantes et de prélever sur ces dernières les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du capital social ;
- D'une manière générale, passer toute convention notamment pour assurer la bonne fin de la ou des opération(s) envisagée(s), prendre toute mesure et effectuer toute formalité utile à l'émission ou à l'attribution des bons émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Ces bons de souscription d'actions deviennent caducs de plein droit dès que l'offre et toute offre concurrente éventuelle échouent, deviennent caduques ou sont retirées.

Il est précisé que les bons qui seraient devenus caducs par effet de la loi ne seront pas pris en compte pour le calcul du nombre maximum des bons pouvant être émis indiqué ci-dessus.

L'autorisation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée par l'Assemblée Générale du 22 mai 2014 en sa neuvième résolution pour la période non écoulée.

ONZIEME RESOLUTION

POUVOIRS A DONNER POUR EFFECTUER LES FORMALITES

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

Rapport du Président Directeur Général

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^{er} 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

1.1. 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.

Les membres composant le Conseil d'Administration (ainsi que leurs mandats) sont présentés en pages 16 à 18 du Rapport de Gestion.

LES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Le Conseil s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice 2014. Le taux moyen de présence des Administrateurs est de 97 %.

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,

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 2014. Taux de présence 100%. L'ordre du jour était :

- Analyse du marché des locaux d'activités en Ile de France et rénovation de bâtiments sur le Parc d'activités des Petits Carreaux.

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 2014. Taux de présence 100%.

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 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^{er} 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 avantages 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.

Rapport du Président Directeur Général (suite)

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.

Les jetons de présence alloués pour l'exercice 2013, et versés en 2014, représentent 132 825,00 €.

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 Directeur Général a donné pouvoir au Directeur Général Adjoint afin, notamment, d'assurer la maîtrise d'ouvrage des projets immobiliers, d'assurer la commercialisation du patrimoine immobilier, d'assurer l'exploitation courante de la société, d'assurer tous les règlements, de prendre toute mesure de caractère précontentieux et d'agir en justice si l'intérêt de la société l'exige.

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

Pour un détail des risques, se reporter au paragraphe 14 en page 19 du Rapport de Gestion.

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

Rapport du Président Directeur Général (suite)

- 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 2013.
- Le sous-traitant interne a son propre service technique conseillé et assisté par des bureaux de contrôle et maîtres 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 blanchiment 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^{er} janvier 2012, la gestion de l'ensemble du patrimoine de la société est gérée grâce au logiciel CAS-SIOPAE 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.

Paris, le 18 février 2015

Henri Hottinguer

Président, Directeur Général

Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel

Je soussigné, Frédéric HOTTINGER, Directeur Général Délégué de la société SOFIBUS PATRIMOINE, atteste qu'à ma connaissance les comptes figurant dans le rapport financier sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes auxquels la Société est confrontée.

Pour valoir ce que de droit

Paris, le 18 Mars 2015

Frédéric HOTTINGER
Directeur Général Délégué

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, 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.
- Comme indiqué dans la note 4.1 de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier. Nous nous sommes assurés que les conclusions de ces expertises corroboreraient les valeurs du patrimoine immobilier présentées en 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 14 avril 2015
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

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

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 SOU MIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE 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 serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2015
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

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

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 mai 2015 – Dixième résolution

Aux actionnaires,

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

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

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

Le montant nominal maximum des actions qui pourraient être ainsi émises ne pourra dépasser le plafond de 15 000 000 € et le nombre maximum de bons qui pourrait être émis sera égal à celui des actions composant le capital social lors de l'émission des bons.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114, R. 225-115 et R. 225-117 du Code de Commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération.

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2015
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

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

**Assemblée Générale Ordinaire et
Extraordinaire du 21 mai 2015 - Neuvième
résolution**

Aux actionnaires,

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2015
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES, DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES ET SOCIÉTALES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Sofibus Patrimoine désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014 (ci-après les « Informations sociales et sociétales »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

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

Indépendance et contrôle qualité

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

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

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

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

Nos travaux ont été effectués par une équipe de trois personnes en avril 2015 sur une durée de deux jours. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

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

1. Attestation de présence des Informations sociales et sociétales

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

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

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

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

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

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené des travaux nous permettant :

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

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

Pour les informations sociales et sociétales que nous avons considérées les plus importantes², nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans les comptes et le rapport de gestion.

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

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

² Effectif, dont mandataire social ; charges de personnel totales.

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

Conclusion

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

Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2015
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ
Associée

Julien Rivals
Associé, Sustainability Services

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

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014.

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.

Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2015
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

