

Document de Référence

Exercice 2014



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 5 novembre 2015 sous le numéro D.15-0997, conformément à l'article 212-13 de son Règlement Général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

- examen de la situation financière, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et le rapport du commissaire aux comptes y afférent figurant respectivement aux pages 20, 64 à 77 et 78 à 79 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 30 octobre 2014 (sous le numéro D.14-1028).

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

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

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

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



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I - PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

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

CHAPITRE II - CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

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

CHAPITRE III - INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES6

CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

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

CHAPITRE V - INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

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

CHAPITRE VI - APERCU DES ACTIVITES

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

CHAPITRE VII- ORGANIGRAMME17

CHAPITRE VIII- PROPRIETES IMMOBILIERES

8.1. Propriété immobilières	18
8.2. Immobilisations et environnement	19

CHAPITRE IX- EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT20

CHAPITRE X - TRESORERIE ET CAPITAUX

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



CHAPITRE XI- RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

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

CHAPITRE XII - INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1. Tendances ayant affecté l'activité, depuis la fin de l'exercice jusqu'à la date du Document de Référence.....	23
12.2. Perspectives	23
12.3. Information financière au titre du 1 ^{er} semestre 2015.....	23

CHAPITRE XIII- PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE27

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

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

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

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

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

16.1. La direction de la Société	29
16.2. Contrats de services liant les mandataires sociaux.....	33
16.3. Comité d'audit.....	33
16.4. Gouvernance d'entreprise	33
16.5. Rapport du Président sur le contrôle interne	34
16.6. Rapport du Commissaire aux Comptes sur le contrôle interne	40

CHAPITRE XVII - SALARIES

17.1. Effectif de la société	41
17.2. Participations et stock options.....	41
17.3. Participation des salariés dans le capital de l'Emetteur.....	41

CHAPITRE XVIII - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Répartition du capital social et des droits de vote sur les trois derniers exercices	41
18.2. Droits de vote différents	43
18.3. Contrôle de la Société	43
18.4. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	44

CHAPITRE XIX - OPERATIONS AVEC DES APPARENTES.....48



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

20.1. Comptes sociaux au 30 juin 2015.....	49
20.2. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes au 30 juin 2015	60
20.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2014	61
20.4. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes au 31 décembre 2014.....	76
20.5. Paiement des dividendes	77
20.6. Procédures judiciaires ou arbitrage	77
20.7. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	77
20.8. Honoraires des commissaires aux comptes sur les deux derniers exercices	78

CHAPITRE XXI - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. Capital social	
21.1.1. Compartiment de cotation, montant du capital souscrit avec détail par catégorie d'actions.....	79
21.1.2. Nombre et principales caractéristiques des actions non représentatives du capital	79
21.1.3. Actions détenues par la Société	79
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	79
21.1.5. Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital souscrit non libéré	80
21.1.6. Options ou accords portant sur le capital	80
21.1.7. Historique du capital de la Société depuis son introduction en Bourse	81
21.2. Acte constitutif et statuts	
21.2.1. Objet social	81
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes l'administration, de direction et de surveillance de la Société.....	81
21.2.3. Droits, privilèges, restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	85
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier le droit des actionnaires	86
21.2.5. Assemblées générales.....	86
21.2.6. Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou d'empêcher un changement de contrôle.....	88
21.2.7. Dispositions fixant les seuils au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.....	88
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital.....	88

CHAPITRE XXII - CONTRATS IMPORTANTS.....88

CHAPITRE XXIII - INFORMATIONS PROVENANTS DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS..88

CHAPITRE XXIV - DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC89

CHAPITRE XXV - INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....90

CHAPITRE XXVI – ELEMENTS D'INFORMATIONS SOCIALE ET SOCIETALE

26.1. Eléments d'information sociale.....	91
26.2. Eléments d'information sociétale	92



CHAPITRE I - PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

1.1. Personne responsable du document de référence

Monsieur Frédéric HOTTINGUER, Administrateur Délégué, Directeur Général Délégué de SOFIBUS PATRIMOINE.

1.2. Attestation de la personne responsable du document de référence

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

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

Cette lettre ne contient pas d'observation.

Les informations financières concernant les comptes au 30/06/2015 présentées dans le Document de Référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 60 dudit document.

Les informations financières historiques concernant les comptes au 31/12/2014 présentées dans le Document de Référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 76 dudit document.

Frédéric HOTTINGUER
Administrateur Délégué, Directeur Général Délégué

1.3. Personne responsable de l'information financière

Monsieur Frédéric HOTTINGUER, Administrateur Délégué, Directeur Général Délégué de SOFIBUS PATRIMOINE.



CHAPITRE II – CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. Commissaire aux comptes titulaire

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

Représenté par Madame Sylvie Bourguignon.

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

2.2. Commissaire aux comptes suppléant

BEAS
195 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Mireille Berthelot.

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

2.3. Commissaire aux comptes démissionnaire ou ayant été écarté

Néant.

CHAPITRE III – INFORMATIONS FINANCIERE SELECTIONNEE

Comptes sociaux en K€ (31/12/2012 – 31/12/2013 – 31/12/2014 et 30/06/2015)

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

Bilan



ACTIF En milliers d'Euros	30/06/15			31/12/14	31/12/13	31/12/12
	Brut	Amort.	Net	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles	448	324	124	135	156	176
Total immobilisations incorporelles	448	324	124	135	156	176
Immobilisations corporelles						
Terrains	11 733	1 062	10 671	10 671	11 622	11 835
Constructions	82 723	64 739	17 984	18 866	19 837	22 381
Installations techniques, matériels et outillages	648	200	448	469	512	555
Autres immobilisations corporelles	107	65	42	97	96	50
Immobilisations corporelles en cours	84	0	84	54	100	65
Total immobilisations corporelles	92 295	66 066	29 229	30 157	32 167	34 886
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	304
Autres immobilisations financières	27	0	27	27	26	25
Total immobilisations financières	27	0	27	27	26	329
ACTIF IMMOBILISE (I)	95 770	66 390	29 380	30 319	32 349	35 387
Actif circulant						
Stocks	0	0	0	0	736	0
Créances clients et comptes rattachés	2 362	813	1 549	1 574	866	926
Autres créances	383	0	383	447	357	438
Disponibilités	11 504	0	11 504	12 555	8 551	3 848
Charges constatés d'avance	60	0	60	56	27	30
ACTIF CIRCULANT (II)	14 309	813	13 496	14 632	10 537	5 242
TOTAL ACTIF (I+II)	110 079	67 203	42 876	44 951	42 886	40 629

PASSIF En milliers d'Euros	30/06/15	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Capitaux propres				
Capital	15 000	15 000	15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8 016	8 016	8 016	8 241
Réserves :	1 500	1 500	1 477	1 556
- Légale	1 500	1 500	1 477	1 500
- Ordinaire	0	0	0	56
Report à nouveau	9 075	7 312	6 175	5 078
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	2 007	5 127	4 218	4 002
Provisions réglementées	244	217	163	109
CAPITAUX PROPRES (I)	35 842	37 172	35 049	33 986
Provisions				
Provisions pour risques et charges	502	502	502	98
PROVISIONS (II)	502	502	502	98
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1	2	1 004	1 161
Dépôts de garantie reçus	2 942	3 207	3 209	3 072
Avances et acomptes reçus	799	708	606	576
Fournisseurs et comptes rattachés	719	2 034	1 451	1 052
Dettes fiscales et sociales	1 495	1 077	826	456
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	18	18	18	18
Autres dettes	499	182	178	178
Produits constatés d'avance	59	49	43	32
DETTES (III)	6 532	7 277	7 335	6 545
TOTAL PASSIF (I+II+III)	42 876	44 951	42 886	40 629



Compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/15	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	7 416	15 667	15 848	15 014
- Loyers	5 927	12 951	13 027	12 351
- Charges locatives refacturées	1 479	2 628	2 620	2 653
- Facturations diverses	10	88	201	10
Autres prestations de service	157	267	256	229
Produits VEFA	0	8 244	0	0
Montant du Chiffre d'Affaires	7 573	24 178	16 104	15 243
Production stockée	0	- 736	0	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	2	19	1	0
Autres produits	20	66	50	35
Total produits d'exploitation	7 595	23 527	16 155	15 278
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes	1 796	9 491	3 316	3 835
Impôts, taxes et versements assimilés	1 220	1 872	1 774	1 701
Charges de personnel	405	897	902	831
- Salaires et traitements	295	658	661	610
- Charges sociales	110	239	241	221
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	969	3 093	3 488	3 052
- Sur immobilisations : amortissements	933	2 803	2 907	2 980
- Sur immobilisations : dépréciations	0	0	0	0
- Sur actif circulant : dotations	36	290	79	72
- Dotations aux prov. pour risques et charges	0	0	502	0
Autres charges	67	157	143	136
Total charges d'exploitation	4 457	15 509	9 623	9 555
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	3 138	8 018	6 532	5 723
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances	0	0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0	0	3
Total produits financiers	0	0	0	3
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés	1	19	20	42
Total charges financières	1	19	20	42
RESULTAT FINANCIER (II)	- 1	- 19	- 20	- 39
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)	3 137	7 999	6 512	5 684
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion	47	0	0	0
Sur opérations en capital	0	20	17	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges	0	0	98	374
Total produits exceptionnels	47	20	115	374
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion	0	0	0	0
Sur opérations en capital	0	97	0	47
Dotations aux amortissements et aux provisions	65	54	54	54
Total charges exceptionnelles	65	151	54	101
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)	- 19	- 131	61	273
Impôts sur les bénéfices (IV)	1 111	2 741	2 355	1 955
RESULTAT NET (I+II+III-IV)	2 007	5 127	4 218	4 002
TOTAL PRODUITS	7 642	23 547	16 270	15 660
TOTAL CHARGES	5 635	18 420	12 052	11 658
Résultat par action	2,62 €	6,71 €	5,52 €	5,21 €



Chiffre d'Affaires trimestriel

En K€ / Hors Taxes		30/06/2015	2014	2013	2012
1 ^{er} trimestre	Loyers Location simple	2 617	2 871	2 908	2 808
	Indemnités occupation	0	0	17	0
	Crédit Bail	315	323	321	336
	Total	2 932	3 194	3 246	3 144
2 ^{ème} trimestre	Loyers Location simple	2 668	2 858	2 925	2 754
	Indemnités occupation	0	0	- 17	0
	Crédit Bail	314	323	324	326
	Total	2 982	3 181	3 232	3 080
Total 1^{er} semestre	Loyers Location simple	5 285	5 729	5 833	5 562
	Indemnités occupation	0	0	0	0
	Crédit Bail	629	646	645	662
	Total	5 914	6 375	6 478	6 224
3 ^{ème} trimestre	Loyers Location simple		2 831	2 907	2 701
	Indemnités occupation		119	0	17
	Crédit Bail		320	321	318
	Total		3 270	3 228	3 036
4 ^{ème} trimestre	Loyers Location simple		2 889	2 969	2 739
	Indemnités occupation		72	0	16
	Crédit Bail		317	329	314
	Total		3 278	3 298	3 069
Total 2^{èm} semestre	Loyers Location simple		5 720	5 876	5 440
	Indemnités occupation		191	0	33
	Crédit Bail		637	650	632
	Total		6 548	6 526	6 105
Total annuel	Loyers Location simple		11 449	11 710	11 002
	Indemnités occupation		191	0	33
	Crédit Bail		1 283	1 295	1 294
	Total		12 923	13 005	12 329

Le chiffre d'affaires annuel

En milliers d'Euros	30/06/2015		2014		2013		2012	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	7 416	1 483	15 667	2 684	15 848	2 707	15 015	2 663
Loyers	5 927		12 951		13 027		12 351	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	5 285		11 640		11 710		11 035	
Loyers de crédit-bail	629		1 283		1 295		1 294	
Facturation diverses	13		28		22		22	
Charges locatives refacturées	1 479	1 479	2 628	2 628	2 620	2 620	2 653	2 653
Autres produits locatifs	10	4	88	56	201	87	11	10
Autres Prestations de services	157		267		257		229	
Produits de VEFA	0		8 244		0		0	
Chiffre d'affaires	7 573	1 483	24 178	2 684	16 105	2 707	15 244	2 663



CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

4.1. Risques liés à l'activité de SOFIBUS PATRIMOINE

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

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

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

Le patrimoine de la société étant implanté principalement dans le Val de Marne, les concurrents principaux sont les suivants :

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

A fin 2014, le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établissait à 84,2 %. Les 10 clients les plus importants représentaient 35,5 % des loyers de location simple perçus, le plus important 6,4 %. Les clients de location simple sont tous titulaires d'un bail commercial. Au 30 juin 2015, le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine est de 78,6 %.

4.2. Risques liés aux taux d'intérêt

La société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. Ces lignes de crédit sont renouvelées en fonction des besoins de la société, sur des durées de 1 à 2 ans. Les utilisations sont renouvelées sur des durées moyennes de 3 mois pour un montant moyen de 1,0 M€. Au 31 décembre 2014, toutes les lignes de crédit ont été remboursées.

4.3. Risques liés à l'insolvabilité des locataires

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

4.4. Risques liés aux engagements hors bilan et autres engagements

Hors Bilan

Il n'existe pas de risque de cette nature, les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisés : le montant total autorisé au 30 juin 2015 est de 9 000 K€ comme au 31 décembre 2014, 7 500 K€ au 31 décembre 2013 et 12 150 K€ à fin 2012. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements (en K€)

Dettes envers les établissements de crédit	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Au 30 juin 2015	0	0	0	0
Au 31 décembre 2014	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 est de 9 000 K€ au 30 juin 2015 alors que la société a remboursé toutes ses lignes de crédit (au 31 décembre 2014 et au 30 juin 2015, 0 K€ utilisé pour 9 000 K€ autorisés, au 31 décembre 2013 1 000 K€ utilisés pour 7 500 K€ autorisés et à fin 2012 1 150 K€ utilisés pour 12 150 K€ autorisés).

4.5. Risques juridiques

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

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

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

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

4.6. Risques fiscaux

La société, soucieuse de se conformer aux lois et règlements fiscaux en vigueur, s'appuie sur un réseau de professionnels de la fonction fiscale pour veiller au respect de ses obligations en la matière et ainsi limiter le risque fiscal à un niveau raisonnable et habituel.

4.7. Conséquences environnementales de l'activité

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

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

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

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

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

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

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



Le Système de Management Environnemental (SME)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspects environnementaux directs et indirects

Les aspects environnementaux directs les plus significatifs concernent :

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

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

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

Programme d'actions

La gestion des lots et des bâtiments

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

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



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

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

Objectifs :

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

La construction d'un nouveau bâtiment

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

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

Objectifs :

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

L'entretien des espaces verts

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

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

Objectifs :

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

La collecte des déchets des entreprises

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

Objectifs :

- Amélioration du taux de valorisation des déchets.

Les activités de bureau

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

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

Objectifs et cibles :

- Politique d'achat des fournitures éco-responsables,
- Diminution consommation papier,
- Réduction de la consommation énergétique.

Les relations avec les locataires

Afin d'assurer une cohérence par rapport à sa démarche, SOFIBUS PATRIMOINE travaille sur l'information de ses locataires par rapport aux actions simples pouvant être mises en place pour limiter leurs impacts sur l'environnement.

De même, des contacts sont pris avec les acteurs institutionnels pour promouvoir la démarche mise en œuvre et améliorer ses pratiques.

Ces contacts permettent aussi d'identifier les acteurs susceptibles d'accompagner les locataires dans une démarche environnementale.

Objectifs et cibles :

- Renforcer les liens institutionnels,
- Informer régulièrement les locataires sur l'environnement et les actions de SOFIBUS PATRIMOINE.



Depuis la mise en place du Système de Management Environnemental, les différentes actions engagées les années précédentes permettent d'avancer dans le sens des objectifs et des cibles définis. Les actions se sont poursuivies en 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.

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

4.8. Assurance et couverture des risques

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



CHAPITRE V – INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

5.1. Histoire et évolution de la Société

5.1.1. Raison sociale, forme et siège de la Société

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

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

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

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

5.1.2 Date de constitution et durée de la Société

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

5.1.3 Lieu et numéro d'immatriculation de la Société

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

5.1.4. Exercice comptable

L'exercice comptable de la Société commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

5.1.5. Contrôle de la Société

Jusqu'au décès de Mr Henri HOTTINGUER intervenu le 3 avril 2015, MM. Henri et Paul HOTTINGUER ont toujours contrôlé, en droit ou en fait, directement ou indirectement, la société SOFIBUS PATRIMOINE.

Depuis le décès de Mr Henri HOTTINGUER, Mr Paul HOTTINGUER et la succession d'Henri HOTTINGUER continuent de contrôler de concert, en droit ou en fait, directement ou indirectement, la société SOFIBUS PATRIMOINE.

A la suite du décès de Mr Henri HOTTINGUER, les positions du concert familial pourraient cependant être amenées à évoluer dans le cadre de la succession.

Il sera précisé en outre que par suite d'une cession hors marché intervenue le 6 mai 2015 entre SREH BV et Mr Paul HOTTINGUER s'analysant en un reclassement interne de sa participation, Mr Paul HOTTINGUER détient désormais individuellement 183 637 actions SOFIBUS PATRIMOINE représentant 24,15 % du capital et 19,99 % des droits de vote de cette société. Cette opération a donné lieu à des déclarations de franchissement de seuils publiés le 13 mai 2015 sur le site de l'AMF sous la référence 215C0633.

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

5.1.6. Historique de la Société

SOFIBUS PATRIMOINE en quelques dates

- | | |
|------|--|
| 1969 | Le 11 Décembre création de SOFIBUS au Capital de 12 000 000 F.
Le 26 Décembre obtention de l'agrément du Ministère de l'Economie et des Finances en qualité de SICOMI |
| 1970 | Inscription de SOFIBUS sur la liste des Banques Françaises en vertu d'une décision du Conseil National de Crédit.
Achat de 36 hectares de terrain à vocation industrielle sur la commune de BONNEUIL, |
| 1973 | Obtention d'un contrat de ZAC de BONNEUIL, |
| 1974 | Augmentation de capital portant celui-ci à 35 000 000 F. et acquisition de 80 hectares de terrain supplémentaire à BONNEUIL et SUCY EN BRIE, |



- 1975 Introduction de SOFIBUS au marché hors cotes de la Bourse de PARIS (cours de l'action : 220 F.)
- 1980 Augmentation du capital à 45 000 000 F.
- 1983 1er Décembre Introduction de SOFIBUS au second marché de la Bourse de PARIS,
- 1984 Augmentation de capital portant celui-ci à 50 000 000 F.
- 1989 Augmentation de capital à 79 000 000 F.
- 1997 Création du site Internet www.sofibus.fr
- 1998 Création de PROFINOR – Filiale de SOFIBUS
- 2000 Augmentation de capital à 12 500 000 €, suite au passage à la monnaie unique
- 2004 Augmentation de capital à 15 000 000 €
- 2005 Fusion avec PROFINOR
- 2008 Diminution de capital à 14 905 063,29 €
Certification ISO 14001 et enregistrement EMAS pour différentes activités de SOFIBUS dans le cadre de sa gestion du Parc d'Activités de Petits Carreaux
- 2010 Augmentation de capital à 15 000 000 €
Changement de dénomination sociale SOFIBUS devient SOFIBUS PATRIMOINE

5.2. Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

Des travaux de rénovation ont été réalisés sur l'exercice 2014 pour 0.9 M€ contre 0.1 K€ et 2013 et 1.0 M€ en 2012.

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

5.3. Investissements futurs

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

CHAPITRE VI – APERCU DES ACTIVITES

6.1. Principales activités

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

La répartition de son chiffre d'affaires est la suivante au 31 décembre 2014 :

Loyers sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux	79,6 %	10 283 K€	soit 127 411 m ²
Loyers « Bonneuil Sud »	1,5 %	200 K€	soit 500 m ²
Loyers autre (Paris et province)	9,0 %	1 157 K€	soit 2 947 m ²
Redevances de crédit-bail immobilier	9,9 %	1 283 K€	soit 1 000 m ²

Environ 140 baux sont consentis à des locataires, dont 130 sur le Parc des Petits Carreaux.

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

6.2. Principaux marchés

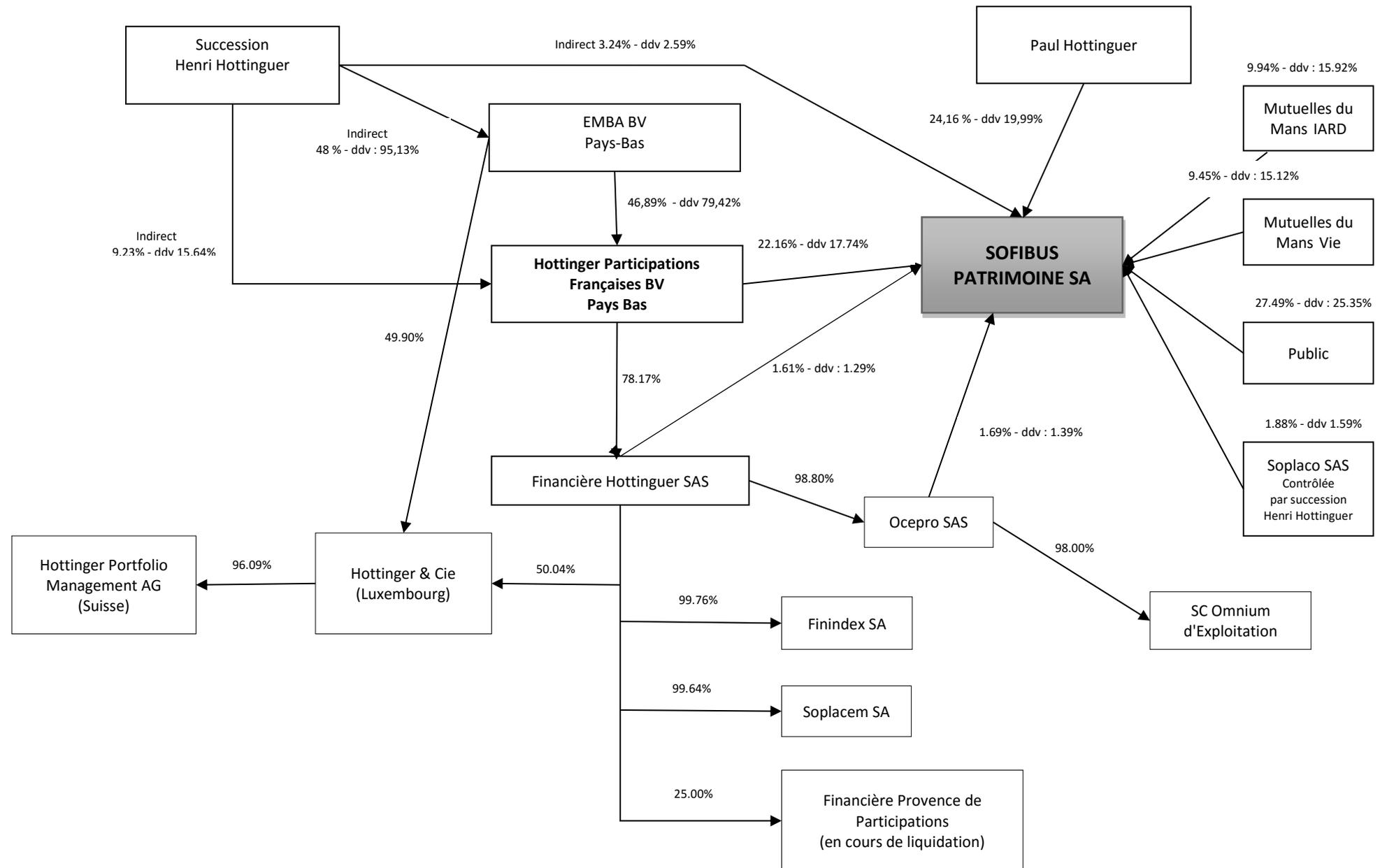
La Société loue principalement ses locaux à des PME-PMI sur le site de Bonneuil sur Marne (Parc des Petits Carreaux). Les risques liés à l'activité de la Société ainsi que les principaux concurrents sont définis au Chapitre IV, paragraphe 4.1. page 10.

6.3. Stratégie et avenir

Se reporter au Chapitre XII, paragraphe 12.2 page 23.



CHAPITRE VII – ORGANIGRAMME SIMPLIFIE AU 30 JUIN 2015





CHAPITRE VIII – PROPRIETES IMMOBILIERES

8.1 Propriétés immobilières

1. Sur le parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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

2. Hors parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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

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



8.2. Immobilisations et environnement

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



CHAPITRE IX – EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Voir CHAPITRE III (page 6) pour les données.

Commentaires sur la situation au 31 décembre 2013

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

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

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

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

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

L'encours moyen de refinancement de l'année 2013 s'établit à 1 025 K€ contre 1 715 K€ en 2012.

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

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

Au 31 décembre 2013, le résultat brut d'exploitation s'établit à 6 532 K€ contre 5 723 K€ en 2012, en progression de 809 K€ (+ 14,1 %).

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

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

Commentaires sur la situation au 31 décembre 2014

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.

L'encours moyen de refinancement sur l'année 2014 s'établit à 917 K€ contre 1 015 K€ sur l'exercice 2013. A fin décembre, toutes les lignes de crédit ont été remboursées.

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.

Au 31 décembre 2014, le résultat brut d'exploitation est de 8 018 K€ contre 6 532 K€ sur l'exercice précédent.

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

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.



Commentaires sur la situation au 30 juin 2015

La conjonction d'éléments macroéconomiques historiquement favorables, tels la baisse des taux, le niveau de l'euro face au dollar, le niveau des taux d'intérêt n'a pas suffi, au 1^{er} semestre, à contrebalancer un investissement des entreprises toujours trop faible, un niveau de confiance insuffisant et un taux de chômage toujours plus haut se traduisant par une détérioration de la demande immobilière.

La demande placée sur notre secteur géographique s'est révélée particulièrement faible et en très forte baisse par rapport au premier semestre 2014 (- 56 % - source BNP Paribas Real Estate).

De manière similaire la commercialisation des locaux vacants sur le parc d'activités s'est révélée difficile avec seulement 3 238 m² contre 7 516 m² au 1^{er} semestre 2014.

Toutes les lignes de crédit ont été remboursées fin décembre 2014. L'encours moyen de refinancement au 1^{er} semestre 2014 s'élevait à 1 000 K€.

Au 30 juin, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 9 000 K€, la trésorerie disponible s'élevant quant à elle à 11 504 K€.

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 3 138 K€ contre 3 340 K€ au 30 juin 2014.

Le résultat courant avant impôts s'élève à 3 137 K€ contre 3 331 K€ à fin juin 2014.

Le résultat net au 30 juin 2015 s'établit à 2 007 K€ contre 2 148 K€ un an plus tôt.



CHAPITRE X – TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1. Informations simplifiées sur les capitaux de l'émetteur

En K€	30/06/2015	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Capitaux propres	35 842	37 172	35 049	33 986
Endettement	1	2	1 004	1 161
VMP et disponibilités	11 504	12 555	8 551	3 848

10.2. Flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2015	31/12/14	31/12/13	31/12/12
OPERATIONS D'EXPLOITATION				
Résultat net	2 007	5 127	4 218	4 002
Dotations aux amortissements et provisions	996	3 147	3 542	3 107
Reprises des amortissements et provisions	- 2	- 73	- 174	- 374
Plus ou moins value de cession	39	150	75	46
Autres	0	0	0	0
Capacité d'autofinancement	3 040	8 351	7 661	6 781
Variation des créances d'exploitation	54	- 1 070	61	- 88
Variation des dettes d'exploitation	- 755	939	935	56
Charges et produits constatés d'avance	6	- 23	14	5
Variation du besoin en fonds de roulement	- 695	- 154	1 010	- 27
Flux net de trésorerie généré par l'activité	2 345	8 197	8 671	6 754
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	- 3	- 2	- 20
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 31	- 937	- 951	- 1 407
Acquisition d'immobilisations financières	0	807	0	- 304
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	0	46	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 31	- 133	- 907	- 1 731
OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 364	- 3 058	- 2 905	- 2 676
Variation des autres fonds propres	0	0	0	0
Remboursement d'emprunts	0	- 1 000	- 159	- 1 153
Contraction de prêts	0	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 364	- 4 058	- 3 064	- 3 829
VARIATION DE TRESORERIE				
Trésorerie à l'ouverture	12 553	8 546	3 846	2 652
Trésorerie à la clôture	11 503	12 552	8 546	3 846

10.3. Conditions d'emprunts et structure de financement

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

Les utilisations de ces lignes sont renouvelées sur des durées moyennes de 3 mois pour un montant moyen par ligne de 1,0 M€. A fin juin 2015, comme à fin décembre 2014, toutes les lignes de crédit ont été remboursées.

10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux

Néant



CHAPITRE XI – RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1. Recherche et développement

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

11.2. Brevets et licences

Néant

CHAPITRE XII – INFORMATION SUR LES TENDANCES

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

Depuis le début de l'exercice 2015, le taux d'occupation sur l'ensemble du patrimoine a évolué de 84,2 % à 78,6 % à fin juin 2015.

12.2. Perspectives

L'amélioration de la conjoncture économique, si elle devait se confirmer, jumelée à un certain effet de rattrapage devrait permettre, au second semestre, d'améliorer le taux d'occupation physique du parc d'activités des petits carreaux.

S'ajoutera à cela l'achèvement de la rénovation en fin de second semestre d'un bâtiment d'activités d'environ 4 450 m².

Le marché devrait toutefois rester étroit dans un contexte de concurrence toujours exacerbé.

12.3. Information financière au titre du 1^{er} semestre 2015

1. L'ACTIVITE LOCATIVE

SYNTHESE DES LOYERS AU 30 JUIN 2015

	30/06/2015	30/06/2014	Variation
Location simple PAPC	4 594	5 060	- 9.2 %
Immeuble TAITBOUT et divers	592	569	+ 4.0 %
Location simple Bonneuil Sud	99	100	- 1.0 %
Crédit Bail	629	646	- 2.6 %
Total	5 914	6 375	- 7.2 %

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

a) L'immeuble de la rue Taitbout

L'ensemble des surfaces bureaux a été reloué et a généré un loyer semestriel de 586 K€ contre 569 K€ au 1^{er} semestre 2014.

b) La location simple sur le Parc des Petits Carreaux

	1 ^{er} semestre 14	2 ^{ème} semestre 14	1 ^{er} semestre 15
1. Locaux disponibles en début de période	19 635 m ²	19 067 m ²	20 826 m ²
2. Locaux qui se sont libérés	6 948 m ²	10 410 m ²	10 675 m ²
3. Stock à commercialiser (1+2+3)	26 583 m ²	29 477 m ²	31 501 m ²
4. Location pour la période	7 516 m ²	8 651 m ²	3 238 m ²
5. Stock disponible en fin de période (4-5)	19 067 m ²	20 826 m ²	28 263 m ²
Taux d'occupation physique fin de période	85,0 %	83,6 %	77,7 %

La conjonction d'éléments macroéconomiques historiquement favorables, tels la baisse des taux, le niveau de l'euro face au dollar, le niveau des taux d'intérêt n'a pas suffi, au 1^{er} semestre, à contrebalancer un investissement des entreprises



toujours trop faible, un niveau de confiance insuffisant et un taux de chômage toujours plus haut se traduisant par une détérioration de la demande immobilière.

La demande placée sur notre secteur géographique s'est révélée particulièrement faible et en très forte baisse par rapport au premier semestre 2014 (- 56 % - source BNP Paribas Real Estate).

De manière similaire la commercialisation des locaux vacants sur le parc d'activités s'est révélée difficile avec seulement 3 238 m² contre 7 516 m² au 1^{er} semestre 2014.

c) [Le crédit bail](#)

Les redevances perçues s'élèvent à 629 K€, en diminution de 2.6 % par rapport au 30 juin 2014 en raison de la baisse des taux servant de référence au calcul des redevances.

d) [ZAC Bonneuil Sud](#)

Le bail à construction portant sur un immeuble a généré un loyer semestriel de 99 K€.

Une promesse de vente sous conditions suspensives de l'obtention des autorisations administratives portant sur 4 400 m² a été régularisée avec un occupant déjà propriétaire d'un lot.

La commercialisation du solde des surfaces, soit 96 000 m², se poursuit.

2. Le Refinancement

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

Toutes les lignes de crédit ont été remboursées fin décembre 2014. L'encours moyen de refinancement au 1^{er} semestre 2014 s'élevait à 1 000 K€.

Au 30 juin, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 9 000 K€, la trésorerie disponible s'élevant quant à elle à 11 504 K€.



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

A. Le compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/2015		30/06/2014	
		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	7 416	1 483	8 056	1 638
Loyers	5 927		6 386	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	5 285		5 729	
Loyers de crédit-bail	629		646	
Facturations diverses	13		11	
Charges locatives refacturées	1 479	1 479	1 638	1 638
Autres produits locatifs	10	4	32	
Autres Prestations de services	157		145	
Chiffre d'affaires	7 573		8 201	
Charges sur Immeubles	- 2 190	- 1 483	- 2 051	- 1 499
Entretien et frais de relocation	- 249	- 4	- 218	- 20
Charges locatives générales	- 797	- 604	- 814	- 649
Impôts et taxes	- 1 144	- 875	- 1 019	- 830
Frais de fonctionnement	- 1 231		- 1 334	
Frais de personnel	- 405		- 472	
Impôts et taxes	- 76		- 73	
Autres charges générales d'exploitation	- 750		- 789	
Excédent Brut d'Exploitation	4 152		4 816	139
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	2		8	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 969		- 1 440	
Autres produits	20		46	
Autres charges	- 67		- 90	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	3 138		3 340	139
Produits financiers	0		0	
Charges financières	- 1		- 9	
RESULTAT FINANCIER	- 1		- 9	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	3 137		3 331	
Produits exceptionnels	46		20	
Charges exceptionnelles	- 65		- 52	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 19		- 32	
Impôts sur les bénéfices	- 1 111		- 1 151	
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 007		2 148	

B. Le Résultat d'Exploitation

Les produits locatifs sont en diminution de 640 K€, les loyers de location simple diminuent de 444 K€ en raison de la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction servant de base à l'indexation des loyers (- 0.6 %) et de la baisse du taux d'occupation sur la Parc des Petits Carreaux (essentiellement en raison de la libération liée à la livraison du bâtiment en VEFA - 212 K€, de la libération partielle d'un bâtiment - 188 K€ et de la défaillance d'un locataire - 165 K€). Les redevances de crédit-bail sont en légère diminution (- 17 K€) en raison de la baisse des taux utilisés pour leur calcul.

Les charges refacturées aux entreprises locataires (1 483 K€) sont en diminution (- 155 K€ comparativement au 30 juin 2014).



Les Charges sur immeubles sont de 2 190 K€ (+ 139 K€ par rapport au 30 juin 2014) dont 1 483 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société (707 K€) augmentent de 155 K€ essentiellement en raison des charges sur locaux vacants (+ 108 K€) et de l'augmentation des travaux de relocation (+ 47 K€).

Les Frais de fonctionnement sont de 1 231 K€ sont en diminution de 103 K€ par rapport à ceux observés un an plus tôt en raison essentiellement de la baisse des frais de personnel.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 4 152 K€ en diminution de 664 K€ en raison de la baisse des produits locatifs.

Les reprises sur amortissements et provisions sur le semestre (correspondant à des reprises de provisions sur créances douteuses) s'élèvent à 2 K€.

Les dotations aux amortissements et provisions s'établissent à 969 K€ contre 1 440 K€ un an plus tôt.

Les autres produits et autres charges : les autres produits représentent des refacturations (20 K€) et les autres charges correspondent aux jetons de présence provisionnés (67 K€).

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 3 138 K€ contre 3 340 K€ au 30 juin 2014.

C. Le Résultat Financier

Les frais financiers s'établissent à 1 K€ contre 9 K€ un an plus tôt.

Au total, le résultat financier s'établit à - 1 K€ contre - 9 K€ au 30 juin 2014.

D. Résultat courant avant impôts

Le résultat courant avant impôts s'élève à 3 137 K€ contre 3 331 K€ à fin juin 2014.

E. Le Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'établit à - 19 K€ contre - 32 K€ au 30 juin 2014. Il correspond à une dotation aux amortissements dérogatoires (27 K€), et à la cession de deux véhicules.

F. Impôts sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 111 K€ contre 1 151 K€ sur le premier semestre 2014.

G. Le Résultat net de l'exercice

Le résultat net au 30 juin 2015 s'établit à 2 007 K€ contre 2 148 K€ un an plus tôt.

4. Les Perspectives

L'amélioration de la conjoncture économique, si elle devait se confirmer, jumelée à un certain effet de rattrapage devrait permettre, au second semestre, d'améliorer le taux d'occupation physique du parc d'activités des petits carreaux.

S'ajoutera à cela l'achèvement de la rénovation en fin de second semestre d'un bâtiment d'activités d'environ 4 450 m².

Le marché devrait toutefois rester étroit dans un contexte de concurrence toujours exacerbé.

Tous les efforts seront axés vers la commercialisation des locaux qui se sont libérés ou qui le seront prochainement.

Au jour du Conseil, 5 337 m² ont été reloué portant le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine à 79,25 %.



5. Risques et incertitudes sur le second semestre

Les risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le rapport annuel 2014 (pages 22 et 23).

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

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

CHAPITRE XIII – PREVISIONS OU ESTIMATION DU BENEFICE

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

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

14.1. Dirigeants et administrateurs de la Société

Nom et Prénom ou Dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de naissance	Date de 1ere nomination	Date de fin de mandat (*)
Mr Frédéric Hottinguer	Administrateur Délégué, Directeur Général Délégué	18/11/1961	05/2000	31/12/2015
Mr Paul Hottinguer	Administrateur	21/05/1942	05/2008	31/12/2019
Mr Philippe Hottinguer	Administrateur	16/11/1969	05/2008	31/12/2019
Mme Véronique Raynar	Administrateur	12/05/1943	04/1988	31/12/2018
Mr Christian de Longevialle	Administrateur	18/06/1931	01/1970	31/12/2018
Mme Laure de Pourtales	Administrateur	11/08/1958	04/2009	31/12/2020
Mr Henri Jonathan Hottinguer	Administrateur	04/10/1983	05/2015	31/12/2020
BNP PARIBAS représentée par Mr Philippe Thel	Administrateur	19/02/1955	04/1974	31/12/2018
Mutuelles du Mans Assurances Vie représentée par Mr Claude Pletinckx	Administrateur	17/12/1962	05/1981	31/12/2016
Mr François Salvador	Censeur	25/06/1946	05/2011	31/12/2016

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

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

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

Adresses professionnelles :

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



Liens de parenté :

Madame Véronique Raynar est la sœur de Monsieur Paul Hottinguer.

Monsieur Philippe Hottinguer est le fils de Monsieur Paul Hottinguer et le neveu de Madame Véronique Raynar.

Madame Laure de Pourtales est la nièce de Monsieur Paul Hottinguer et de Madame Véronique Raynar.

Monsieur Frédéric Hottinguer est le neveu de Monsieur Paul Hottinguer et de Madame Véronique Raynar.

Monsieur Henri Jonathan Hottinguer est le neveu de Monsieur Frédéric Hottinguer.

14.2. Membres du Comité stratégique et d'initiatives

Il est composé de 6 membres :

Président (vacant)

Mr Frédéric Hottinguer

Mr Paul Hottinguer

Mme Véronique Raynar

Mr Christian de Longevialle

Mr François Salvador

14.3. Membres du Comité d'Audit

Les 3 membres sont M. François Salvador, M. Paul Hottinguer et Mr Christian de Longevialle, administrateur indépendant du groupe et actionnaire non significatif.

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

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



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

15.1. Montant de la rémunération versée aux mandataires sociaux au 31 décembre 2014

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

Les rémunérations totales brutes versées à l'ensemble des membres du comité de direction de la société se sont élevées au titre de l'exercice 2014 à 608 K€ contre 591 K€ l'année précédente.

Les rémunérations totales brutes versées à l'ensemble des mandataires sociaux se sont élevées au titre de l'exercice 2014 à 325 K€ contre 327 K€ en 2013.

Ils ne perçoivent pas de rémunération variable.

En K€	2014		2013		2012	
	salaires (fixe)	jetons de présence	salaires (fixe)	jetons de présence	salaires (fixe)	jetons de présence
Monsieur Henri HOTTINGUER	212,0	17,6	212,0	17,6	212,0	23,1
Monsieur Frédéric HOTTINGUER		30,8		30,8		33,6
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		4,5		4,5		3,0
Madame Véronique RAYNAR		8,8		8,8		11,6
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		12,8		14,3		17,1
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		6,1		6,1		17,1
Monsieur Paul HOTTINGUER		14,3		14,3		17,1
Monsieur Philippe HOTTINGUER		6,1		6,1		6,1
Madame Laure de Pourtales		6,1		6,1		6,1
BANQUE BNP PARIBAS		6,1		6,1		5,0

15.2. Retraites et autres avantages

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

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

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

16.1. La direction de la Société

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

a) Composition du conseil d'administration

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

Monsieur PAUL HOTTINGUER (Administrateur)

		2014	2013	2012	2011	2010
FRANCE						
FINANCIERE HOTTINGUER	Administrateur		X	X	X	X
PHILIPPE HOTTINGUER & CIE GESTION, Groupe Ph. Hottinguer SAS	Membre du Conseil de Surveillance	X	X	X	X	
H ET Associés Corporate finance	Administrateur			X		
H ET Associés	Administrateur				X	X
SUISSE						
BANQUE HOTTINGER & Cie	Administrateur	X				
U.S.A.						
THE SWISS HELVETIA FUND	Administrateur		X	X	X	X
HOTTINGER CAPITAL CORP.	Administrateur		X	X	X	X



Monsieur RODOLPHE HOTTINGUER (Administrateur)

		2014	2013	2012	2011	2010
France						
1786 PATRIMOINE	Administrateur				X	X
FININDEX	Administrateur				X	X
SUISSE						
AXA Winterthur Vie	Administrateur				X	X
AXA Winterthur Non Vie	Administrateur				X	X
GASPEE	Administrateur					
HOTTINGER FINANZ & TREUHAND	Administrateur					
HOTTINGER & HOTTINGER AG	Administrateur et CEO	X	X	X	X	X
FINANCIERE RODOLPHE HOTTINGER AG	Administrateur et CEO	X	X	X	X	X
La Compagnie Financière RODOPLHE HOTTINGER SA	Administrateur et CEO			X	X	X
PETROLIN SA	Administrateur	X	X	X	X	X
Groupement patronal des gérants de patrimoines	Vice-Président	X	X	X	X	X

Monsieur CHRISTIAN DE LONGEVIALLE (Administrateur)

		2014	2013	2012	2011	2010
FRANCE						
HALISOL	Administrateur				X	X
BLOM BANK France	Administrateur	X	X	X	X	X
GALLI COZ	Administrateur				X	X
CIPM	Administrateur	X	X	X	X	X
BELGIQUE						
SAS BOUSCAS	Président	X	X	X	X	X

Monsieur PHILIPPE THEL représentant la Banque BNP PARIBAS (Administrateur)

		2014	2013	2012	2011	2010
FRANCE						
ERIGERE	Administrateur	X	X	X	X	
CILGERE	Vice Président	X	X	X	X	X
PSR (Pour Paris et sa Région – SA d'HLM)	Administrateur					X
BNP PARIBAS REAL ESTATE	Administrateur	X	X	X	X	X
PROMOGIM	Représentant permanent BNP PARIBAS IMMOBILIER, Administrateur	X	X	X	X	X
KLEPIERRE	Administrateur (représentant permanent)				X	X

Monsieur FREDERIC HOTTINGUER (Administrateur Délégué)

		2014	2013	2012	2011	2010
FRANCE						
FINANCIERE HOTTINGUER	Président Directeur Général	X			X	X
	Administrateur		X	X		
OCEPRO	Président du Conseil de Surveillance	X	X	X	X	X
1786 PATRIMOINE	Administrateur				X	X
FGH PARFRANCE	Président	X	X	X	X	
FININDEX	Liquidateur				X	X
SUISSE						
HOTTINGER & Associés AG (Zurich)	Président					
HOTTINGER & Cie SA	Président			X	X	X
	Vice-Président		X			
U.S.A.						
HOTTINGER CAPITAL Corp.	Président Administrateur		X	X	X	X
LUXEMBOURG						
HOTTINGER & Cie	Président				X	X
HOTTINGER INTERNATIONAL FUND	Président			X	X	X
	Administrateur	X	X			

Monsieur Claude PLETINCKX (Administrateur)

Pas d'autre mandat

**Madame VERONIQUE RAYNAR (Administrateur)**

		2014	2013	2012	2011	2010
FRANCE						
SCI du 6 Rue de la Baume	Gérante	X	X	X	X	X
SCI des ALCIDES	Gérante	X	X	X	X	X
SCI SOFIDELE	Liquidateur	X				
SUISSE						
FORTUNA TRUST AG	Administrateur					X
VEGESTIS GENEVE SA	Administrateur		X	X	X	X

Monsieur PHILIPPE HOTTINGUER (Administrateur)

		2014	2013	2012	2011	2010
FRANCE						
FINANCIERE HOTTINGUER	Administrateur	X	X	X	X	X
PELIKAN INVESTISSEMENTS	Gérant	X	X	X	X	X
H ET ASSOCIES	Directeur Général Délégué				X	X
H ET Associés Corporate Finance	Directeur Général Délégué			X		
FINANCIERE H ET ASSOCIES	Président				X	X
PHILIPPE HOTTINGUER & CIE GESTION, Groupe Ph. Hottinguer SAS	Président du Conseil de Surveillance	X	X	X	X	
PHILIPPE HOTTINGUER FINANCE SA, Groupe Ph. Hottinguer SAS	Président	X	X	X		
PHILIPPE HOTTINGUER HOLDING FRANCE, Groupe Ph. Hottinguer SAS	Président	X	X	X		
Association des listings sponsors de la Bourse de Paris	Président	X				
SUISSE						
COMPAGNIE FINANCIERE PHILIPPE HOTTINGUER	Associé Commanditaire			X	X	
PHILIPPE HOTTINGUER FINANCE SA	Président	X				

Monsieur FRANCOIS SALVADOR (censeur)

		2014	2013	2012	2011	2010
FRANCE						
CONSTRUCTIONS INVESTISSEMENT DE LA TOUR	Président Directeur Général					X
STE D'AMENAGEMENT DU PARC DE ROISSY	Président Directeur Général					X
COURTOIS SA	Administrateur	X	X	X	X	X
PRI TER IMMOBILIER	Président Directeur Général					X
COFIPIERRE 3	Représentant permanent de COFIMMOBILIER					X
COFIPIERRE 4	(membre du conseil de surveillance)					X
SARL EASIMO	Gérant	X	X			

Madame LAURE DE POURTALES (Administrateur)

Pas d'autre mandat

Monsieur Henri Jonathan HOTTINGUER (Administrateur)

Pas d'autre mandat

Administrateurs indépendants

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

Nombre d'actions devant être détenues par un administrateur

Chaque administrateur doit être propriétaire de 5 actions.

Nombre d'administrateur élus par les salariés

Néant



b) Rôle et fonctionnement du Conseil d'Administration

L'organisation et le fonctionnement du conseil

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

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

Le règlement intérieur du conseil

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

L'évaluation du conseil d'administration

Le Conseil d'Administration s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, en 2013, le Conseil s'était réuni 4 fois. Le taux de présence était de 97,0% contre 95,5% au cours de l'exercice 2013.

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

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

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

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

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

Administration et contrôle de la société

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

Madame Laure de POURTALES a été renouvelé dans ses fonctions pour une durée de 6 ans par l'Assemblée Générale du 21 mai 2015.

Le mandat d'administrateur de Monsieur Rodolphe HOTTINGUER est arrivé à expiration, Monsieur Henri Jonathan HOTTINGER a été nommé administrateur en ses lieu et place pour une durée de 6 ans par l'Assemblée Générale du 21 Mai 2015.



Jetons de présence

Nous rappelons ici la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mai 2015 :

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 :

▪ Pour les administrateurs	64 533,33 €
(attribués en fonction de leur présence au Conseil, montant double pour le président)	
▪ Pour le censeur.....	6 050,00 €
▪ Pour le directeur général délégué.....	22 000,00 €
▪ Pour les membres du Comité stratégique et d'initiatives	19 250,00 €
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président)	
▪ Pour les membres du Comité d'audit.....	22 000,00 €
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président)	

16.2. Contrat de services liant les mandataires sociaux

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

16.3. Comité d'audit

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

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

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

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

16.4. Gouvernance d'entreprise

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

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



16.5. Rapport du Président sur le contrôle interne (exercice 2014) – alinéa 6 de l'article L.225-37 du Code de Commerce (repris dans son intégralité et inclus dans le Rapport annuel)

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 avantage particuliers.

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

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

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

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

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

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

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

1.5.2 Jetons de présence

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

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

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

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
- 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 blanchissement des capitaux

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

Risques liés à la tenue de la comptabilité

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

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

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

Les comptes sociaux sont établis par la société.

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

Le manuel des Procédures comptables a été mis à jour.

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

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

IV CONCLUSION

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

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

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

Paris, le 18 février 2015

Henri Hottinguer
Président, Directeur Général



16.6. Rapport du Commissaire aux comptes sur le contrôle interne

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

Exercice clos le 31 décembre 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



CHAPITRE XVII – SALARIES

17.1. Effectif

L'effectif de la Société a été de 4 personnes sur les trois dernières années. Cependant, il n'existe que trois salariés au sens du droit du travail. Ils sont titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée.

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

17.2. Participations et stocks options

Néant

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

Néant

CHAPITRE XVIII – PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Répartition du capital social et des droits de vote

Actionnaires	30/06/2015			31/12/2014			31/12/2013			31/12/2012		
	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut
Concert formé par MM. Henri et Paul Hottinguer, H.P.F., SREH, OCEPRO, SOPLACO et Financière Hottinguer	418 403	54,73	43,94	418 403	54,73	43,94	418 403	54,73	43,94	406 129	52,84	42,46
<i>dont H.P.F</i>	169 448	22,16	17,74	169 448	22,16	17,74	169 448	22,16	17,74	353 244	45,96	36,83
<i>dont S.R.E.H.</i>	-	-	-	183 796	24,04	19,25	183 796	24,04	19,25			
<i>dont P. Hottinguer</i>	184 637	24,15	19,99									
Mutuelles du Mans IARD	76 004	9,94	15,92	76 004	9,94	15,92	76 004	9,94	15,92	76 004	9,89	15,85
Mutuelles du Mans VIE	72 213	9,45	15,12	72 213	9,45	15,12	72 213	9,45	15,12	72 213	9,40	15,06
Public (- de 5%)	197 870	25,88	25,02	197 870	25,88	25,02	197 870	25,88	25,02	210 144	27,34	26,63
Actions autodétenues										4 065	0,53	0,00
Total	764 490	100,00	100,00	764 490	100,00	100,00	764 490	100,00	100,00	768 555	100,00	100,00

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

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

Il a été demandé à l'Assemblée Générale Mixte du 21 mai 2015 de statuer sur l'autorisation à donner au Conseil d'Administration, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, de procéder au rachat d'action de la Société.

L'Assemblée Générale Mixte a approuvé les résolutions suivantes :

CINQUIEME RESOLUTION

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

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

- De leur annulation sous réserve qu'une résolution soit soumise à cet effet à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires ;
- De l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement, au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'autorité des marchés financiers ;



- De remettre ses actions lors de l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par conversion, exercice, remboursement ou échange à l'attribution d'actions de la société, dans le cadre de la réglementation boursière ;
- De conserver des actions pour remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'éventuelles opérations de croissance externe ;
- D'attribuer ou de céder des actions aux salariés ou aux dirigeants de la société ou de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de l'attribution d'actions gratuites tel que prévu par les articles L.225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de Commerce, de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par le biais d'un plan d'épargne d'entreprise ;

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

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

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

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

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

Dans le cadre de ce programme, le prix maximum d'achat est fixé à 100 € par action, hors frais d'acquisition.

Le Conseil d'Administration pourra toutefois ajuster le prix d'achat sus-mentionné en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation du capital social par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement d'actions, d'amortissement ou réduction de capital, de distribution de réserves ou autres actifs et de toutes opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Décide que la présente autorisation est conférée pour une durée de 18 mois à compter de ce jour. Elle pourra être utilisée, y compris en période d'offre publique d'achat et/ou d'échange dans les limites permises par la réglementation applicable.

Précise que le nombre d'actions acquises par la société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

Précise que les actions pourront également être annulées dans la limite de 10 % du capital de la société par période de 24 mois dans les conditions prévues par la résolution ci-après.

Décide que le Conseil d'Administration, aura tout pouvoir en vue de mettre en œuvre la présente autorisation avec faculté de délégation au Directeur Général, Directeur Général Délégué ou toute autre personne désignée par le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué à l'effet de :

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



Confère tout pouvoir au Conseil d'Administration, si la loi ou l'autorité des marchés financiers venait à étendre ou à compléter les objectifs autorisés pour les programmes de rachat d'actions à l'effet de préparer et de diffuser tout document requis comprenant ces objectifs modifiés.

Décide que le Conseil d'Administration devra informer la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires des opérations réalisées en application de la présente autorisation.

Décide que cette nouvelle autorisation annule celle donnée par l'Assemblée Générale du 22 mai 2014 en sa cinquième résolution pour la période non écoulée.

NEUVIEME RESOLUTION

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

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 douzième résolution pour la période non écoulée.

18.2. Droits de vote différents

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

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

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

18.3. Contrôle de la Société

Jusqu'au décès de Mr Henri HOTTINGUER intervenu le 3 avril 2015, MM. Henri et Paul HOTTINGUER contrôlaient, en droit et en fait, directement ou indirectement, la société SOFIBUS PATRIMOINE.

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

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



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

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

Par suite d'une cession hors marché intervenue le 6 mai 2015 entre SREH BV et M. Paul HOTTINGUER s'analysant en un reclassement interne de sa participation, M. Paul HOTTINGUER détient désormais individuellement 184.637 actions SOFIBUS PATRIMOINE représentant 24,15% du capital et 19,99% des droits de vote de cette société. Cette opération a donné lieu à des déclarations de franchissement de seuils publiées le 13 mai 2015 sur le site de l'AMF sous la référence 215C0633.

Depuis le décès de M. Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER et la succession d'Henri HOTTINGUER continuent de contrôler de concert, en droit ou en fait, directement ou indirectement, la société SOFIBUS PATRIMOINE.

Les positions du concert familial pourraient cependant être amenées à évoluer dans le cadre de la succession d'Henri HOTTINGUER.

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

18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

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

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

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

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

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

Les déclarations de franchissement de seuils et la déclaration d'intention relatives à cette opération ainsi que le pacte d'actionnaires conclu entre M. Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER et les sociétés HOTTINGER PARTICIPATIONS



FRANCAISES BV, OCEPRO SA et SOPLACO SAS avaient été dûment transmis à l'Autorité des Marchés Financiers et ont fait l'objet d'une publication en date du 3 septembre 2009 (Décision et Information AMF n° 209c1157 du 3 septembre 2009).

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

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

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

Cette opération a donné lieu :

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

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

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

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

	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
HPF BV ⁽⁴⁾	169 448	22,16	169 448	17,74
Henri HOTTINGUER	24 732	3,24	24 761	2,59
SOPLACO SAS ⁽⁴⁾	14 373	1,88	15 173	1,59
OCEPRO SAS ⁽⁴⁾	12 939	1,69	13 269	1,39
FINANCIERE HOTTINGUER ⁽⁴⁾	12 274	1,61	12 274	1,29
TOTAL HENRI HOTTINGUER	233 766	30,58	234 925	24,60
SREH BV	183 796	24,04	183 796	19,25
Paul HOTTINGUER	841	0,11	870	0,09
TOTAL PAUL HOTTINGUER	184 637	24,15	184 666	19,34
TOTAL CONCERT	418 403	54,73	419 591	43,94

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



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

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

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

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

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

Il est rappelé à cet égard que :

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

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

- Le transfert, le 10 décembre 2013, de 38 500 actions SOFIBUS PATRIMOINE de HPF BV à Branfeld BV est intervenu en exécution d'une convention de cession du 9 juillet 2009 et de ses quatre avenants successifs par lesquels la société HPF BV avait racheté à Branfeld BV 304 813 actions que cette dernière détenait dans le capital de Financière Hottinguer en contrepartie d'un prix de cession payable à la fois en numéraire et au moyen du transfert de 38 500 actions SOFIBUS PATRIMOINE ;
- Le transfert, le 10 décembre 2013, de 145 296 actions SOFIBUS PATRIMOINE de HPF BV à Emba BV est intervenu en exécution de résolutions préalablement adoptées par les actionnaires et le gérant de HPF BV ayant conduit celle-ci à racheter 3 952 769 de ses propres actions à EMBA BV, l'acte de cession passé devant notaire le 16 octobre 2013 prévoyant à cet effet que le prix de cession devait être payé à la fois en numéraire et au moyen du transfert de 145 296 titres SOFIBUS PATRIMOINE. Il sera précisé que les 3 952 769 actions acquises et autodétenues par HPF BV sont automatiquement privées de droits de vote ;
- Le transfert, le 11 décembre 2013, des 145 296 actions SOFIBUS PATRIMOINE visées ci-avant de Emba BV à la société SREH BV, en exécution de résolutions préalablement adoptées par les actionnaires et les gérants d'Emba BV ayant conduit celle-ci à racheter 139 303 de ses propres actions à SREH BV, l'acte de cession passé par devant notaire le 16 octobre 2013 prévoyant à cet égard que le prix de cession devait être payé à la fois en numéraire et au moyen du transfert de 145 296 titres SOFIBUS PATRIMOINE. Il sera souligné que les 139 303 actions acquises et autodétenues par EMBA BV sont automatiquement privées de droits de vote ;



- Le transfert, le 11 décembre 2013, des 38 500 actions SOFIBUS PATRIMOINE visés ci-avant de Branfeld BV à la société SREH BV, à titre de dation en paiement et en remboursement partiel d'un prêt qui avait été consenti par SREH à Branfeld BV selon acte du 29 décembre 2009 modifié notamment par avenant du 30 juillet 2013.
- (3) Les transferts mentionnés au (2) s'inscrivent dans le cadre d'un reclassement de la participation qui était détenue conjointement, au travers de HPF BV par MM. Henri et Paul Hottinguer dans la société SOFIBUS PATRIMOINE, à l'effet de permettre à SREH BV, contrôlée exclusivement par M. Paul Hottinguer, de détenir en direct 183 796 actions SOFIBUS PATRIMOINE, étant précisé que :
- M. Paul Hottinguer reste détenir en plus directement 841 actions SOFIBUS PATRIMOINE ;
 - Et que M. Henri Hottinguer reste contrôler au total 233 766 actions SOFIBUS PATRIMOINE directement ou indirectement au travers des sociétés HPF BV, Financière Hottinguer, Ocepro SA et Soplaco SAS.
- (4) Un pacte d'actionnaires a été réitéré, le 11 décembre 2013, entre, d'une part M. Henri Hottinguer et les sociétés HPF BV, Financière Hottinguer, Ocepro, et Soplaco SAS qu'il contrôle, et d'autre part, M. Paul Hottinguer et la société SREH BV qu'il contrôle, afin notamment de garantir la permanence du contrôle de SOFIBUS PATRIMOINE.
- Les parties à ce pacte déclarent agir de concert à l'égard de la société SOFIBUS PATRIMOINE.
- (5) M. Henri Hottinguer étant président directeur général de SOFIBUS PATRIMOINE, M. Paul Hottinguer étant administrateur et ayant fait désigner son fils Philippe Hottinguer comme administrateur chargé de représenter les intérêts de sa branche familiale, MM. Henri et Paul Hottinguer ainsi que les sociétés HPF BV, Financière Hottinguer, Ocepro, Soplaco SAS et SREH BV n'entendent pas demander la désignation d'administrateurs supplémentaires.
- (6) La gouvernance de SOFIBUS PATRIMOINE n'étant pas modifiée, la politique mise en œuvre à l'égard de SOFIBUS PATRIMOINE par les déclarants demeurera inchangée. Il n'est par conséquent pas envisagé par les déclarants de mettre en œuvre l'une quelconque des opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général.
- (7) Les transferts mentionnés au (2) ci-dessus ont été financés sur fonds propres des sociétés HPF BV et EMBA BV.
- (8) À la date de la présente déclaration de franchissements de seuils, les déclarants ne sont pas titulaires, dans la société SOFIBUS PATRIMOINE, d'autres titres que des actions émises par la société SOFIBUS PATRIMOINE. Les déclarants ne détiennent aucun des instruments financiers ou ne sont parties à aucun accord listés au 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du code de commerce ; ils n'ont pas davantage conclu d'accords de cession temporaire portant sur les actions SOFIBUS PATRIMOINE.
- (9) Les déclarants envisagent de poursuivre des achats dans la limite de 2% du capital et des droits de vote de SOFIBUS PATRIMOINE.
- C. Par le même courrier, l'Autorité des marchés financiers a été informée de la conclusion, le 11 décembre 2013, d'un accord d'actionnaires, entre M. Henri Hottinguer et les sociétés HPF BV, Ocepro SA, Soplaco SAS et Financière Hottinguer qu'il contrôle d'une part (branche Henri Hottinguer), et M. Paul Hottinguer et la société SREH BV qu'il contrôle d'autre part (branche Paul Hottinguer), constitutif d'une action de concert entre eux, vis-à-vis de la société SOFIBUS PATRIMOINE.

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

Gouvernance :

- Les parties s'engagent à ce que les droits de vote attachés aux actions SOFIBUS PATRIMOINE soient exercés en faveur des résolutions ou propositions présentées à l'assemblée générale des actionnaires de la société SOFIBUS tendant à désigner M. Henri Hottinguer en qualité de président-directeur général de SOFIBUS PATRIMOINE et M. Paul Hottinguer ainsi qu'une personne proposée par ce dernier en qualité d'administrateur de SOFIBUS PATRIMOINE ;



- M. Paul Hottinguer ou toute personne qui serait amenée à représenter sa branche familiale s'engage à voter en faveur des résolutions ou propositions présentées au conseil d'administration de la société SOFIBUS PATRIMOINE tendant à désigner M. Henri Hottinguer en qualité de président-directeur général de SOFIBUS PATRIMOINE ;
- M. Henri Hottinguer s'engage à voter en faveur des résolutions ou propositions présentées au conseil d'administration de la société SOFIBUS PATRIMOINE tendant à désigner M. Paul Hottinguer (ou une personne se substituant à lui) en qualité d'administrateur de SOFIBUS PATRIMOINE.

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

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

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

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

- (1) Société contrôlée par M. Paul Hottinguer. Il est précisé que la participation SOFIBUS PATRIMOINE transférée à cette société était préalablement contrôlée conjointement par MM. Paul et Henri Hottinguer et qu'au résultat d'une réorganisation patrimoniale de leur participation directe et indirecte au capital de SOFIBUS PATRIMOINE en deux branches familiales distinctes de concert, celle-ci est désormais contrôlée par M. Paul Hottinguer uniquement.
- (2) Sur la base d'un capital composé de 764 490 actions représentant 954 978 droits de vote, en application du 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général.
- (3) En ce compris les sociétés contrôlées par M. Henri Hottinguer.
- (4) Contrôlée par M. Henri Hottinguer.
- (5) Dans le cadre de cette réorganisation, la société Emba BV (contrôlée par M. Henri Hottinguer) a franchi en hausse, le 10 décembre 2013, les seuils 5%, 10% et 15% du capital et des droits de vote de la société SOFIBUS PATRIMOINE et a franchi en baisse, le 11 décembre 2013, les mêmes seuils et a déclaré ne plus détenir aucune action de la société SOFIBUS PATRIMOINE ; et la société Branfeld BV (contrôlée par M. Paul Hottinguer) a franchi en hausse, le 10 décembre 2013, le seuil de 5% du capital de la société SOFIBUS PATRIMOINE et a franchi en baisse, le 11 décembre 2013, le même seuil et a déclaré ne plus détenir aucune action de la société SOFIBUS PATRIMOINE.
- (6) Cf. D&I 209C1157 du 3 septembre 2009.

CHAPITRE XIX – OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

Il n'existe aucune opération de ce type.



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

20.1. Comptes sociaux au 30 juin 2015

1. Le bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2015			31/12/2014
		Brut	Amort.	Net	Net
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Autres immobilisations incorporelles		448	324	124	135
Total immobilisations incorporelles	4.1.1	448	324	124	135
Immobilisations corporelles					
Terrains		11 733	1 062	10 671	10 671
Constructions		82 723	64 739	17 984	18 866
Installations techniques, matériels et outillages		648	200	448	469
Autres immobilisations corporelles		107	65	42	97
Immobilisations corporelles en cours		84	0	84	54
Total immobilisations corporelles	4.1.1	95 295	66 066	29 229	30 157
Immobilisations financières					
Autres titres immobilisés		0	0	0	0
Autres immobilisations financières		27	0	27	27
Total immobilisations financières	4.1.1	27	0	27	27
ACTIF IMMOBILISE (I)		95 770	66 390	29 380	30 319
Actif circulant					
Stocks	4.1.2	0	0	0	0
Créances clients et comptes rattachés	4.1.2	2 362	813	1 549	1 574
Autres créances		383	0	383	447
Disponibilités		11 504	0	11 504	12 555
Charges constatés d'avance		60	0	60	56
ACTIF CIRCULANT (II)		14 309	813	13 496	14 632
TOTAL ACTIF (I+II)		110 079	67 203	42 876	44 951

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2015	31/12/2014
Capitaux propres			
Capital		15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 016	8 016
Réserves :		1 500	1 500
- Légale		1 500	1 500
- Ordinaire		0	0
Report à nouveau		9 075	7 312
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		2 007	5 127
Provisions réglementées		244	217
CAPITAUX PROPRES (I)		35 842	37 172
Provisions			
Provisions pour risques et charges	4.1.3	502	502
PROVISIONS (II)		502	502
Dettes			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.1.3	1	2
Dépôts de garantie reçus		2 942	3 207
Avances et acomptes reçus		799	708
Fournisseurs et comptes rattachés		719	2 034
Dettes fiscales et sociales		1 495	1 077
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		18	18
Autres dettes		499	182
Produits constatés d'avance		59	49
DETTES (III)		6 532	7 277
TOTAL PASSIF (I+II+III)		42 876	44 951



2. Le compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2015	30/06/2014	31/12/2014
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	4.2.1	7 416	8 056	15 667
- Loyers		5 927	6 386	12 951
- Charges locatives refacturées		1 479	1 638	2 628
- Facturations diverses		10	32	88
Autres prestations de service		157	145	267
Produits VEFA	4.2.1	0	0	8 244
		<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		
		7 573	8 201	24 178
Production stockée	4.2.1	0	0	- 736
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		2	8	19
Autres produits		20	46	66
Total produits d'exploitation		7 595	8 255	23 527
Charges d'exploitation				
Achats stockés, autres achats et charges externes		1 796	1 821	9 491
Impôts, taxes et versements assimilés		1 220	1 092	1 872
Charges de personnel		405	472	897
- Salaires et traitements		295	354	658
- Charges sociales		110	118	239
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		969	1 440	3 093
- Sur immobilisations : amortissements	4.1.1	933	1 396	2 803
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		36	44	290
- Dotations aux prov. pour risques et charges		0	0	0
Autres charges		67	90	157
Total charges d'exploitation		4 457	4 915	15 509
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	4.2.1	3 138	3 340	8 018
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		0	0	0
Total produits financiers		0	0	0
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		1	9	19
Total charges financières		1	9	19
RESULTAT FINANCIER (II)		- 1	- 9	- 19
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		3 137	3 331	7 999
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		47	20	20
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	0
Total produits exceptionnels		47	20	20
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	25	97
Sur opérations en capital		65	27	54
Total charges exceptionnelles		65	52	151
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)		- 19	- 32	- 131
Impôts sur les bénéfices (IV)		1 111	1 151	2 741
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		2 007	2 148	5 127
TOTAL PRODUITS		7 642	8 275	23 547
TOTAL CHARGES		5 635	6 133	18 420
Résultat par action		2,62 €	2,81 €	6,71 €



3. Le tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2015	31/12/2014
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	2 007	5 127
Dotations aux amortissements et provisions	996	3 147
Reprises des amortissements et provisions	- 2	- 73
Plus ou moins value de cession	39	150
Autres	0	0
Capacité d'autofinancement	3 040	8 351
Variation des créances d'exploitation	54	- 1 070
Variation des dettes d'exploitation	- 755	939
Charges et produits constatés d'avance	6	- 23
Variation du besoin en fonds de roulement	- 695	- 154
Flux net de trésorerie généré par l'activité	2 345	8 197
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	- 3
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 31	- 937
Acquisition d'immobilisations financières	0	807
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 31	- 133
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 364	- 3 058
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	0	- 1 000
Contraction de prêts	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 364	- 4 058
VARIATION DE TRESORERIE	- 1 050	4 006
Trésorerie à l'ouverture	12 553	8 546
Trésorerie à la clôture	11 503	12 552



4. Analyse des capitaux propres

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

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire				
Situation à la clôture au 31/12/2013	764 490	15 000	8 016	1 477	1 477	0	4 218	163	6 175	35 049
Distributions effectuées au titre de 2013							- 3 058			- 3 058
Résultat 2013 non distribué							- 1 137		1 137	0
Dotation à la réserve légale				23	23		- 23			0
Provisions réglementées								54		27
Résultat 31/12/2014							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
Distributions effectuées au titre de 2014							- 3 364			- 3 364
Résultat 2014 non distribué							- 1 763		1 763	0
Dotation à la réserve légale										0
Provisions réglementées								27		27
Résultat 30/06/2015							2 007			2 007
Situation au 30/06/2015	764 490	15 000	8 016	1 500	1 500	0	2 007	244	9 075	35 842



5. Les notes annexes aux comptes semestriels résumés

NOTE 1 : Faits caractéristiques sur le semestre

A la suite du décès de son Président Directeur Général, le Baron HOTTINGUER, Président fondateur de la Société, le Conseil a désigné Monsieur Frédéric HOTTINGUER en qualité d'Administrateur délégué dans les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

NOTE 2 : Présentation des comptes semestriels

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

NOTE 3 : Principales méthodes comptables

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- les dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général
- la loi n° 83 353 du 30 Avril 1983
- le décret 83 1020 du 29 Novembre 1983
- les règlements comptables :
 - 2000-06 et 2003-07 sur les passifs
 - 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
 - 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

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

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

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

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

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

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

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées :

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

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 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 2 464 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.



NOTE 4 - Informations sur les états financiers

4.1 Informations sur le bilan

4.1.1 Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'Euros	Au 31/12/14	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 30/06/15	Amort. au 31/12/14	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 30/06/15	Valeurs nettes 31/12/14	Valeurs nettes 30/06/15
1. Immobilisations incorporelles	448					448	312		12		324	136	124
Logiciel	364					364	312		12		324	52	40
Logiciel en cours	0					0	0		0		0	0	0
Mali de fusion	84					84	0		0		0	84	84
2. Immobilisations corporelles	95 352	- 89	32			95 295	65 196	- 50	921		66 067	32 167	29 228
Terrains	11 733					11 733	1 062				1 062	10 671	10 671
Location simple	3 787					3 787	0				0	3 787	3 787
Crédit Bail	1 062					1 062	1 062				1 062	0	0
Autre	6 884					6 884	0				0	6 884	6 884
Gros oeuvre	45 173					45 173	34 761		471		35 232	10 412	9 941
Location simple	41 580					41 580	31 168		471		31 639	10 412	9 941
Crédit bail	3 593					3 593	3 593		0		3 593	0	0
Façades, Couvertures	13 513					13 513	9 002		220		9 222	4 511	4 291
Location simple	13 513					13 513	9 002		220		9 222	4 511	4 291
Installations générales et techniques	640					640	171		21		192	469	448
Location simple	640					640	171		21		192	469	448
Agencements	13 515					13 515	12 723		76		12 799	792	716
Location simple	13 515					13 515	12 723		76		12 799	792	716
Equipements du terrain	10 521					10 521	7 370		116		7 486	3 151	3 036
Location simple	8 130					8 130	6 519		83		6 602	1 611	1 528
Crédit Bail	418					418	418		0		418	0	0
Autre	1 973					1 973	433		33		466	1 540	1 507
Immobilisations en cours	54		30			84	0		0		0	54	84
Autres immobilisations corporelles	203	- 89	2			116	107	- 50	17		74	96	42
TOTAL (1 + 2)	95 800	- 89	32			95 743	65 508	- 50	933		66 391	30 292	29 352
Crédit bail	5 073	0	0			5 073	5 073		0		5 073	0	0
Location simple	81 165	0	17			81 182	59 584		871		60 455	21 581	20 727
Autres immobilisations corporelles	9 114	- 89	15			9 040	539	- 50	50		539	8 575	8 501

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

Expertises immobilières

Une expertise immobilière a été réalisée au 31 décembre 2014 par un cabinet indépendant (Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine (hors crédit bail ZAC "Bonneuil Sud"). L'évaluation des actifs immobiliers ressortait à cette date à 159 346 K€ hors frais et fiscalité.



Immobilisations financières

Actions propres

Au 30 juin 2015, la société ne détient aucune de ses actions.

Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élèvent à 27 K€ au 30 juin 2015 comme à fin décembre 2014.

4.1.2 Actif circulant

Contrats à long terme (VEFA) et stocks

Le bâtiment ayant été livré fin octobre 2014, les stocks sont à 0 à fin juin 2015.

Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	30/06/15			31/12/14
	Brut	Provisions	Net	
Créances clients	206	0	206	596
Créances douteuses	1 341	813	528	375
Charges à refacturer	815	0	815	474
Total	2 362	813	1 549	926

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/14	1 282	1 068	306	779
- Augmentation 2015	59	49	13	36
- Diminution (reprise) 2015	0	0	0	2
Créances douteuses au 30/06/15	1 341	1 117	319	813

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 1 341 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 813 K€.

4.1.3 Passif

Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		30/06/15	31/12/14
		utilisées	Non utilisées		
Provisions pour charges	0	0	0	502	502
TOTAL	0	0	0	502	502

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

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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



4.1.4 Autres informations

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/15	31/12/14
ACTIF		
Clients location simple	0	147
Produits à recevoir	55	35
Autres créances	0	0
Honoraires sur VEFA	0	0
PASSIF		
Autres PASSIFS	290	630
Charges à payer	8	5
Produits constatés d'avance	0	0

4.2 Informations sur le compte de résultat

4.2.1 Informations sur le résultat

Les produits locatifs

En milliers d'Euros	30/06/15	30/06/14	Variation %	31/12/14
Loyers				
Loyers de location simple	5 285	5 729	- 7,7 %	11 449
Indemnités d'occupation	0	0	-	191
Loyers de crédit bail	629	646	- 2,6 %	1 283
Facturations diverses	13	11	-	17
Total loyers	5 927	6 386	- 7,2 %	12 951
Charges locatives refacturées	1 479	1 638	- 9,0 %	2 628
Facturations diverses	10	32	-	88
Total des produits locatifs	7 416	8 056	- 7,9 %	15 667

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 89,2 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 86,9 % des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

Les produits et production stockée liés aux opérations de VEFA

Au 30 juin 2014, les coûts concernant l'acte de VEFA relatif à l'immeuble livré sur le second semestre 2014 ont été enregistrés directement en stocks pour un montant de 2 421 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 au 30 juin 2014.

A titre d'information comparative, les impacts sur les postes du compte de résultat sont les suivants :

En milliers d'Euros	30/06/14
Production stockée	2 421
Achats stockés, autres achats et charges externes	2 421

Le résultat d'exploitation

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



Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 2 190 K€ (+ 4,2 % par rapport au 30 juin 2014) comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 1 482 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (1 231 K€) sont constitués des frais de personnel, des impôts et taxes à la charge de la société, et des autres charges liées à l'exploitation de la société, ils sont en diminution de 103 K€ par rapport à ceux constatés au 30 juin 2014.

4.2.2 Autres informations

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/15	31/12/14
CHARGES		
Autres achats et charges externes	557	1 738
PRODUITS		
Produits de location simple	73	161
Autres produits	177	267

4.3 Informations sur le hors bilan

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée soit 9 000 K€.

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

En K€	30/06/15	31/12/14
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements de financement	0	0
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titres	0	0
ENGAGEMENTS RECUS		
Engagements de financement	9 000	9 000
Engagements de garantie	210	210
Engagements sur titres	0	0

NOTE 5 - Autres informations

Evènements post-clôture

Il n'existe aucun évènement caractéristique depuis la clôture au 30 juin.



20.2 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes semestriels au 30 juin 2015

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2015

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société Sofibus Patrimoine, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2015, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I- Conclusion sur les comptes

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

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

II- Vérification spécifique

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 16 septembre 2015

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON



20.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2014

1. Bilan

ACTIF En milliers d'Euros	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		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	304
Autres immobilisations financières		27		27	26	25
Total immobilisations financières	4.1	27		27	26	329
ACTIF IMMOBILISE (I)		95 827	65 508	30 319	32 349	35 387
Actif circulant						
Stocks	4.2	0		0	736	0
Créances clients et comptes rattachés	4.3	2 353	779	1 574	866	926
Autres créances	4.4	447		447	357	438
Disponibilités	4.7	12 555		12 555	8 551	3 848
Charges constatées d'avance	4.5	56		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 En milliers d'Euros	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	32 691
Provisions				
Provisions pour risques et charges	4.6	502	502	98
PROVISIONS (II)		502	502	472
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



2. Hors bilan

En milliers d'Euros	2014	2013	2012
ENGAGEMENTS DONNES			
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



3. Compte de résultat

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 €



Répartition 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	0	0	0
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	- 1 393	- 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>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

4. Variation des capitaux propres

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire				
Situation à la clôture au 31/12/2012	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	19,52	19,63	768 555	0	4 065	764 490	959 042	954 978
Total	19,52	19,63	768 555	0	4 065	764 490	959 042	954 978



5. Notes annexes aux états financiers

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

Les états financiers de l'exercice 2014, ainsi que les notes y afférant, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 19 mars 2015.

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.



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

4.1 Actif immobilisé

En milliers d'Euros	Au 31/12/13	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 30/12/14	Amort. au 31/12/13	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 30/12/14	Valeurs nettes 31/12/13	Valeurs nettes 30/12/13
3. 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
4. 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 oeuvre	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	4 511
Installations générales et techniques	640					640	128		43		171	512	469
Location simple	640					640	128		43		171	512	469
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
Équipements 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 Créances clients et comptes rattachés

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 créances

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

4.5 Charges constatées 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.

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 financières

Emprunts et dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'Euros	2014	2013	2012
Emprunts bancaires	0	1 003	1 152
<i>Emprunts à moyen terme</i>	0	0	150
<i>Lignes de crédit</i>	0	1 000	1 000
<i>Découverts bancaires</i>	0	3	2
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	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 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
<i>Dettes fiscales</i>	869	609	263
<i>Dettes sociales</i>	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 à recevoir et charges à 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

5.0 Informations sur les entreprises liées

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





6.0 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 736K€. 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

Effectifs

L'effectif de la Société est de 4 personnes.

Rémunération des mandataires sociaux

Les émoluments et salaires, les jetons de présence, les intéressements et primes, les avantages en nature, les compléments de retraite, les contrats d'assurance-vie des mandataires sociaux, versés durant l'exercice, 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
Monsieur Frédéric HOTTINGUER		30,8		30,8
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		4,5		4,5
Madame Véronique RAYNAR		8,8		8,8
Monsieur Paul HOTTINGUER		14,3		14,3
Monsieur Philippe HOTTINGUER		6,1		6,1
Madame Laure de POURTALES		6,1		6,1
Monsieur 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



6.3 Excédent brut d'exploitation et Résultat 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 Résultat 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 Résultat 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 DONNES			
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.



20.4. Rapports du Commissaire aux Comptes

20.4.1. Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2014

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 corroboraient 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 ou contrôlées par elle. 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





20.4.2. Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés au 31 décembre 2014

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 SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se seraient poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Neuilly-sur-Seine, le 14 Avril 2015

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

20.5. Paiement des dividendes

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

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES 4 DERNIERS EXERCICES

EXERCICE	DIVIDENDE NET VERSE	MONTANT TOTAL DISTRIBUE	NOMBRE DE TITRES
2011	3,50 € (assorti d'un abattement de 1,40 €)	2 693 971,00 €	769 706
2012	3,80 € (assorti d'un abattement de 1,52 €)	2 920 509,00 €	768 555
2013	4,00 € (assorti d'un abattement de 1,60 €)	3 057 960,00 €	764 490
2014	4,40 € (assorti d'un abattement de 1,76 €)	3 363 756,00 €	764 490

20.6. Procédures judiciaires ou arbitrage

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

20.7. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale

A notre connaissance, aucun changement significatif n'est intervenu concernant la situation financière ou commerciale de la société depuis la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2014 qui ne soit pas décrit dans le présent document de base.



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

Le contrôle des comptes est exercé par :

Commissaire aux comptes titulaire :

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

Représenté par Madame Laure Silvestre-Siaz.

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

Commissaire aux comptes suppléant :

BEAS
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Mireille Berthelot

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

Honoraires versés aux commissaires aux comptes : se reporter au Chapitre XX, paragraphe 20.3., page 74.



CHAPITRE XXI – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. Capital social

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

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

Au 31 décembre 2014 ainsi qu'au 30 juin 2015, le capital social est de 15 000 000 € divisé en 764 490 titres entièrement souscrits et libérés, il n'existe pas de titres dilutifs.

21.1.2. Nombre et caractéristiques des actions non représentatives du capital

Néant

21.1.3. Actions détenues par la Société.

Au 31 décembre 2014, comme au 30 juin 2015, la Société ne détient aucune de ses propres actions.

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

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

DIXIEME RESOLUTION

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

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

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

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

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

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

- Arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons ;
- Déterminer le nombre de bons à émettre ;
- Fixer s'il y a lieu les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
 - fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
 - arrêter les conditions de la ou des augmentation(s) de capital nécessaire(s) pour permettre aux titulaires de bons d'exercer les droits qui sont attachés auxdits bons,



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

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

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

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

Cette résolution a été adoptée.

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

Néant

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

Néant



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

Exercices	Nombre de titres rémunérés	Capital
1983	450 000	45 000 000,00 F
1984	500 000	50 000 000,00 F
1985	550 000	55 000 000,00 F
1986	550 000	55 000 000,00 F
1987	550 000	55 000 000,00 F
1988	550 000	55 000 000,00 F
1989	550 000	79 000 000,00 F
1990	790 000	79 000 000,00 F
1991	790 000	79 000 000,00 F
1992	790 000	79 000 000,00 F
1993	790 000	79 000 000,00 F
1994	790 000	79 000 000,00 F
1995	790 000	79 000 000,00 F
1996	790 000	79 000 000,00 F
1997	790 000	79 000 000,00 F
1998	790 000	79 000 000,00 F
1999	790 000	79 000 000,00 F
2000	790 000	79 000 000,00 F
2001	790 000	12 500 000,00 €
2002	790 000	12 500 000,00 €
2003	790 000	12 500 000,00 €
2004	790 000	15 000 000,00 €
2005	790 000	15 000 000,00 €
2006	790 000	15 000 000,00 €
2007	785 000	15 000 000,00 €
2008	785 000	14 905 063,29 €
2009	785 000	14 905 063,29 €
2010	769 706	15 000 000,00 €
2011	769 706	15 000 000,00 €
2012	768 555	15 000 000,00 €
2013	764 490	15 000 000,00 €
2014	764 490	15 000 000,00 €

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

21.2. Acte constitutif et statuts

21.2.1. Objet social (article II des statuts)

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

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

A cet effet, elle pourra notamment :

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

2. Les opérations connexes à ses activités telles que :

Le conseil et l'assistance en matière immobilière.

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

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

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

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



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

- Durée des fonctions, limites d'âge

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

Chaque administrateur doit être propriétaire de 5 actions.

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

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

- Vacances, cooptation, ratifications

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

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

- Présidence du conseil

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

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

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

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

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

- Délibération du Conseil

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

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Pouvoirs du conseil

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

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

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

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

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

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

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

- Direction générale

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- Le Directeur Général Délégué

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

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

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

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

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

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



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

- Amortissement, réduction du capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- Indivisibilités des actions

Aucune disposition statutaire n'est relative à ce point.

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

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

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

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

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

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

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

- Actions de préférences

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Emission de valeurs mobilières

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

21.2.4. Actions nécessaires pour modifier le droit des actionnaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

21.2.5. Assemblées Générales

- Assemblées des actionnaires (article XVII des statuts)

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

- Organe de convocation

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Avis de réunion

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Ordre du jour

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Admission aux Assemblées Générales - Représentation des actionnaires

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



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

- Tenue des Assemblées Générales

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

- Vote

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

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

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

- Effets des délibérations

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Procès-verbaux

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

- Objet et tenue des Assemblées Générales Ordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Quorum, majorité des Assemblées Générales Ordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Objet et tenue des Assemblées Générales Extraordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Quorum, majorité des Assemblées Générales Extraordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Assemblées spéciales

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Droit de communication des actionnaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.



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

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

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

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

CHAPITRE XXII – CONTRATS IMPORTANTS

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

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

Néant



CHAPITRE XXIV – DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

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

Peuvent notamment être consultés :

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

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

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

Liste des documents mis en ligne et date de parution

05/10/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Septembre 2015	W	
05/10/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Septembre 2015	W	
17/09/15	Communiqué du Conseil d'Administration du 16 Septembre 2015	W	
17/09/15	Information financière relative au 1er semestre 2015	W	
08/09/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Août 2015	W	
08/09/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Août 2015	W	
05/08/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Juillet 2015	W	
05/08/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : juillet 2015	W	
08/07/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Juin 2015	W	
08/07/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Juin 2015	W	
03/06/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Mai 2015	W	
03/06/15	Descriptif du programme de rachat d'actions suite à l'AGM du 21/05/2015	W	
03/06/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Mai 2015	W	
29/05/15	Informations rendues publiques au cours des 12 derniers mois	W	
18/05/15	Information financière 1er trimestre 2015	W	
04/05/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Avril 2015	W	
04/05/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Avril 2015	W	
30/04/15	Rapport annuel exercice 2014	W	
30/04/15	Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 21 Mai 2015	W	P
30/04/15	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AGM du 21 mai 2015	W	
29/04/15	Communiqué du Conseil d'Administration du 28 avril 2015	W	P
29/04/15	Formulaire de vote par correspondance		S
29/04/15	Projet de résolution		S
29/04/15	Droits de vote au 13 Avril 2015		S
29/04/15	Rapport annuel 2014		S
15/04/15	Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 21 Mai 2015		S
13/04/15	Avis de convocation dans un JAL et avis de réunion valant avis de convocation au BALO		P B
08/04/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Mars 2015	W	
08/04/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Mars 2015	W	
20/03/15	Communiqué du Conseil d'Administration du 19 Mars 2015	W	P

05/03/15	Tableau de déclaration mensuelle des rachats de titres : Février 2015	W	
05/03/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Février 2015	W	
26/02/15	Chiffre d'affaires 2014	W	
09/02/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Janvier 2015	W	
09/02/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Janvier 2015	W	
05/01/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Décembre 2014	W	
05/01/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Décembre 2014	W	
02/12/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Novembre 2014	W	
02/12/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Novembre 2014	W	
14/11/14	Information financière du troisième trimestre 2014	W	
04/11/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Octobre 2014	W	
04/11/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Octobre 2014	W	
31/10/14	Communiqué du 31 octobre 2014 sur la mise à disposition du Document de référence 2013	W	
31/10/14	Document de référence 2013	W	
02/10/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Septembre 2014	W	
02/10/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Septembre 2014	W	
24/09/14	Communiqué suite au Conseil d'Administration du 23 septembre 2014	W	P
24/09/14	Rapport financier semestriel : 30 juin 2014	W	
04/09/14	Dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce des comptes annuels et extrait de procès-verbal du 22/05/14 renouvelant des administrateurs		G
03/09/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Août 2014	W	
03/09/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Août 2014	W	
06/08/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Juillet 2014	W	
06/08/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Juillet 2014	W	
08/07/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Juin 2014	W	
08/07/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Juin 2014	W	
07/07/14	Descriptif du programme de rachat (AGM 22 mai 2014) – rectificatif	W	
14/06/14	Tableau des votes (AGM du 22 Mai 2014)		S
05/06/14	Descriptif du programme de rachat (AGM 22 mai 2014)	W	
05/06/14	Informations rendues publiques au cours des 12 derniers mois	W	
05/06/14	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Mai 2014	W	
05/06/14	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Mai 2014	W	
04/06/14	Publication des comptes annuels		B
23/05/14	Communiqué suite à l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2014	W	P

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

CHAPITRE XXV – INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Néant



CHAPITRE XXVI – ELEMENTS D'INFORMATIONS SOCIALE ET SOCIETALE

26.1. Eléments d'information sociale

a) Emploi

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

L'effectif de notre Société est de 4 personnes.

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

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

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

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

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

Les embauches et les licenciements

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

Rémunérations, charges sociales

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

Les charges de personnel totales de l'exercice se sont élevées à 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 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

Non applicable.

c) Relations sociales

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

Non applicable

d) Santé et sécurité

Conditions d'hygiène et de sécurité

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



e) Formation

Politique mise en œuvre en matière de formation

Compte tenu de la nature même des effectifs, il n'est pas prévu de plan de formation.

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

26.2. Eléments d'information sociétale

a) impact territorial, économique et social de la société

Néant

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

Néant

c) sous-traitance et fournisseurs

Dans le cadre de son enregistrement EMAS et sa certification ISO 14001, SOFIBUS PATRIMOINE essaie autant que possible d'avoir recours à des fournisseurs qui ont eux-mêmes des bonnes pratiques environnementales.

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