

**RAPPORT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DE SOFIBUS PATRIMOINE
DU 19 MAI 2016**

EXERCICE 2015

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRESIDENT

PAUL HOTTINGUER

VICE-PRESIDENT

M. FREDERIC HOTTINGUER

AUTRES ADMINISTRATEURS

M. PHILIPPE HOTTINGUER

M. HENRI HOTTINGER

M. CHRISTIAN DE LONGEVILLE

MME LAURE DE POURTALES

MME VERONIQUE RAYNAR

BANQUE BNP PARIBAS

Représentée par M. PHILIPPE THEL
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE
Représentées par CLAUDE PLETINCKX

CENSEUR

M. FRANÇOIS SALVADOR

DIRECTION

DIRECTEUR GENERAL

M. JEAN-MARC COSTES

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

M. FRÉDÉRIC HOTTINGUER

COMMISSAIRE AUX COMPTES

TITULAIRE

DELOITTE & ASSOCIES nommé pour 6 ans le 5 Mai 2011

SUPPLEANT

BEAS nommé pour 6 ans le 5 Mai 2011

Le Rapport de gestion	5
1 - Le Patrimoine.....	5
2 - L'Activité locative.....	7
3 - Le Refinancement.....	10
4 - Comptes Annuels.....	11
5 - Perspectives pour 2016.....	14
6 - Résultats de la société sur les cinq derniers exercices.....	15
7 - Informations sur la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs.....	15
8 - Participations des salariés au capital au 31 décembre 2015.....	15
9 - Rémunérations des mandataires sociaux.....	16
10 - Composition du Conseil d'Administration.....	16
11 - Administration et contrôle de la société.....	18
12 - Conventions et engagements réglementés visés à l'article L 225.38 du Code de Commerce.....	18
13 - Comité stratégique et d'initiatives.....	18
14 - Facteurs de risque.....	19
15 - Eléments d'information sociale.....	20
16 - Eléments d'information sur les aspects environnementaux.....	22
17 - Eléments d'information sociétale.....	25
18 - Evènements postérieurs à la clôture.....	25
19 - Filiales et prises de participations.....	25
20 - Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres.....	26
21 - Opérations effectuées par la société sur ses propres titres.....	26
22 - Autorisations financières.....	26
23 - Autorisation à donner au Conseil d'Administration de procéder au rachat d'actions de la société.....	27
24 - Délégation au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en période d'offre publique portant sur les titres de la société.....	27
25 - Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	28
26 - Augmentation de capital à réserver aux salariés.....	29
Les comptes	32
Comptes de l'Exercice 2015.....	32
Notes Annexes aux Comptes.....	36
Les Résolutions	46
Le Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne	52
L'attestation de la personne responsable	59
Les Rapports du Commissaire aux Comptes	60

SOFIBUS PATRIMOINE

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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, pour vous rendre compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice 2015 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Madame Sylvie BOURGUIGNON, représentant le Cabinet Deloitte & Associés, commissaire aux comptes, vous donnera par ailleurs lecture de ses rapports.

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

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

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

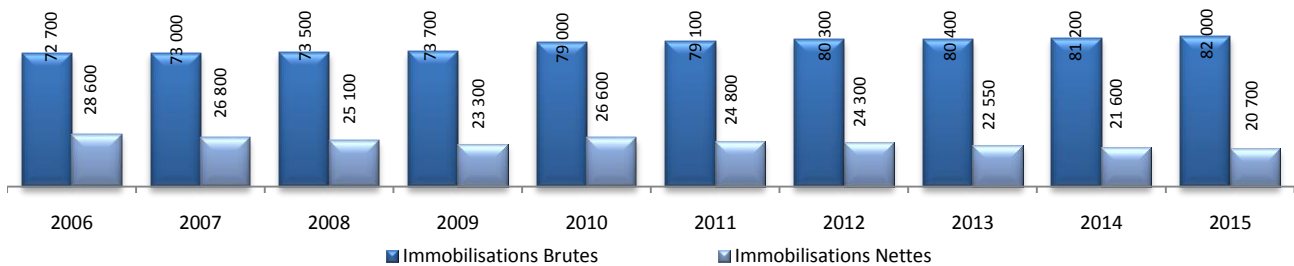
Nous vous proposons d'analyser l'évolution en 2015 du patrimoine, de l'activité locative, du refinancement et enfin d'examiner les comptes annuels.

Le Conseil d'Administration

1. Le Patrimoine

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

A. Les Immobilisations de Location Simple (en Milliers d'Euros)



La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de 82 000 K€ en valeurs brutes (soit 85,6 % de l'ensemble des immobilisations) et représente 20 700 K€ en valeurs nettes (soit 71,7 % de l'ensemble).

L'immeuble de Mâcon, qui était détenu à hauteur de 10% par SOFIBUS PATRIMOINE, a été vendu en fin d'exercice.

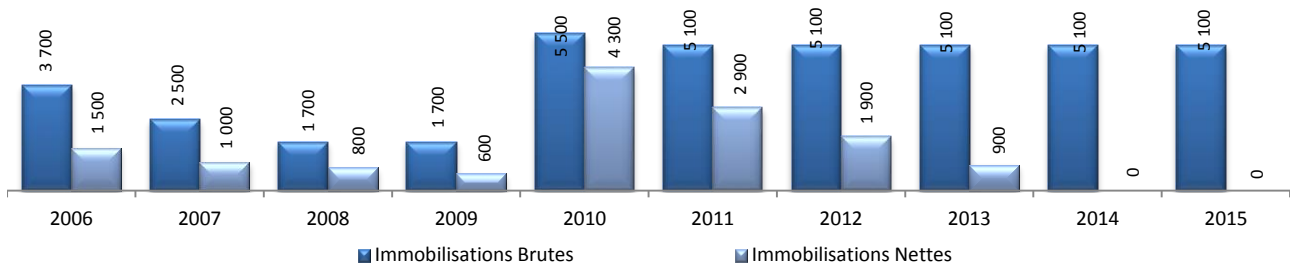
Sa répartition est la suivante :

Région Ile de FRANCE

Parc d'Activités des Petits Carreaux Immeubles d'activités 127 411 m²
93,7 % en valeurs brutes

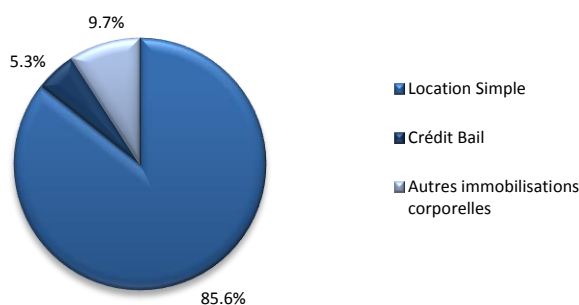
Paris (immeuble de bureaux) 2 652 m²
6,3 % en valeurs brutes

B. Les Immobilisations de Crédit Bail (en Milliers d'Euros)

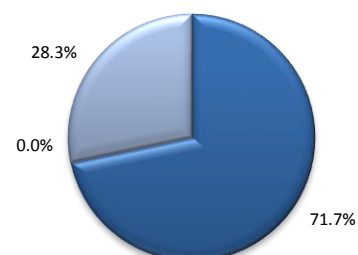


Les immobilisations de Crédit-Bail représentent en valeurs brutes 5 100 K€ et 5,3 % de l'ensemble du patrimoine.

C. Répartition de l'Ensemble du Patrimoine



Répartition des immobilisations brutes



Répartition des immobilisations nettes

Le total des immobilisations corporelles s'élève à 95 755 K€ en valeurs brutes et à 28 869 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

Rapport de gestion

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2015

1. Sur le parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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

2. Hors parc d'Activités des Petits Carreaux

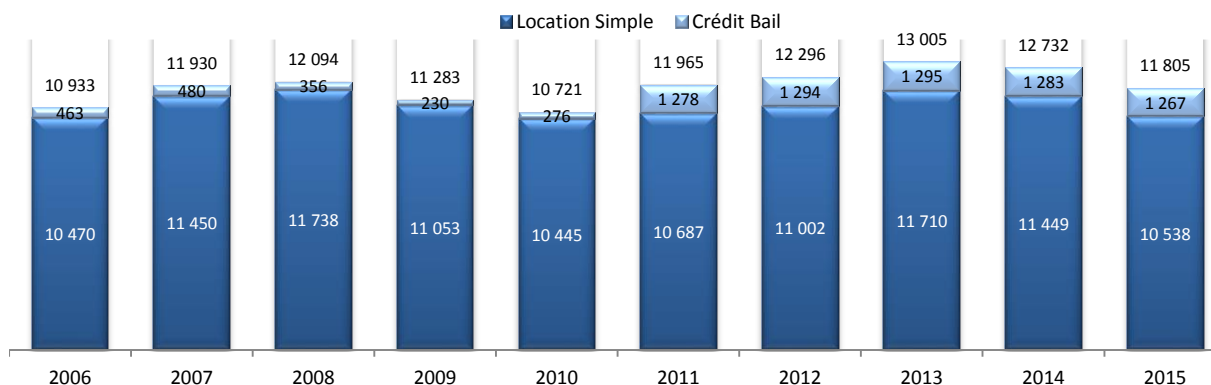
Crédit Bail	Surface Terrain (m ²)	Surface Construction (m ²)	Nature	Date entrée	Durée
Rue Rodolphe Hottinguer	20 000	500	Commerce	12.2010	7 ans
Total Crédit-Bail	20 000	500			

Location simple	Surface Terrain (m ²)	Surface Construction (m ²)	Nature	Année Acquisition	Part SOFIBUS
PARIS (75) – Immeuble rue Taitbout	-	2 652	B	2010	100 %

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

2. L'Activité locative

Évolution des Loyers hors taxes (en Milliers d'Euros)



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

En milliers d'Euros	2015	2014	Évolution en %
Loyers PAPC	9 157	10 092	- 9,3 %
Indemnités d'occupation PAPC	12	191	-
Loyers 'Bonneuil Sud'	198	200	- 1,0 %
Loyers Taitbout	1 173	1 146	+ 2,4 %
Loyers Divers Divers	10	11	-
Sous total Location Simple	10 550	11 640	- 9,4 %
Redevances PAPC	235	231	+ 1,7 %
Redevances 'Bonneuil Sud'	1 032	1 052	- 1,9 %
Sous total Crédit Bail	1 267	1 283	- 1,2 %
Total	11 817	12 923	- 8,6 %

PAPC = Parc d'activités des Petits Carreaux

Tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en diminution de 8,6 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 78,7 % contre 84,4 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation physique moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 81,6 % à comparer à 84,2 % sur l'année 2014.

Répartition des loyers en 2015



Répartition des surfaces par secteur



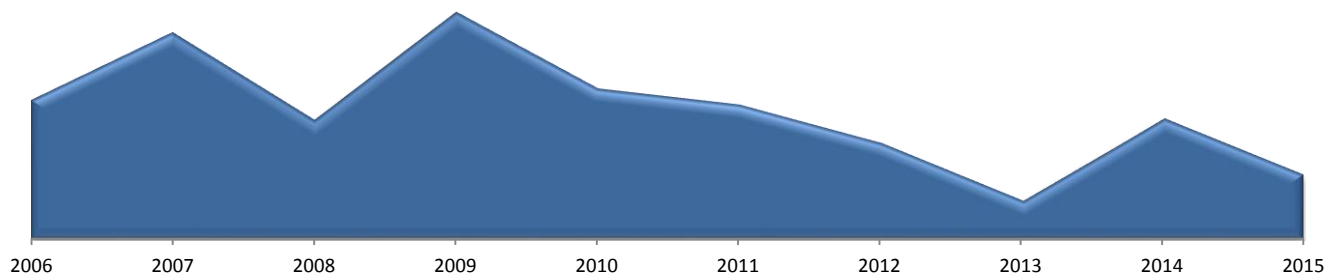
(PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux)

Rapport de gestion

A. La Location Simple sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux

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

Évolution de la commercialisation en m²



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Locaux libres en début de période	16 518 m ²	16 894 m ²	12 690 m ²	15 269 m ²	26 630 m ²	23 321 m ²	22 078 m ²	17 428 m ²	19 635 m ²	20 826 m ²
Locaux libérés	18 921 m ²	23 053 m ²	18 524 m ²	41 615 m ²	16 786 m ²	16 701 m ²	8 189 m ²	7 325 m ²	17 358 m ²	12 824 m ²
Stock à commercialiser	35 439 m ²	39 947 m ²	31 214 m ²	56 884 m ²	43 416 m ²	40 022 m ²	30 267 m ²	24 753 m ²	36 993 m ²	33 650 m ²
Location pour la période	18 545 m ²	27 257 m ²	15 945 m ²	30 254 m ²	20 095 m ²	17 944 m ²	12 839 m ²	5 118 m ²	16 167 m ²	9 151 m ²
Stock disponible fin de période	16 894 m ²	12 690 m ²	15 269 m ²	26 630 m ²	23 321 m ²	22 078 m ²	17 428 m ²	19 635 m ²	20 826 m ²	24 499 m ²

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, 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.

Le segment de marché des bâtiments d'activités PME/PMI en a été très largement impacté, et la demande placée s'est affichée globalement en retrait par rapport à 2015.

Notre secteur géographique en particulier a été particulièrement touché par le fort ralentissement des commercialisations.

Les PME/PMI ont encore une fois, face à une reprise toujours trop modeste, privilégié la rationalisation de leurs surfaces, profité d'une part de la situation pour renégocier des conditions locatives liées à des contrats souvent anciens, et d'autre part d'un marché sur offreur très concurrentiel.

En outre, et plus que jamais, les chefs d'entreprises des PME/PMI ayant une vision patrimoniale de leur immobilier souhaitent bénéficier de taux d'intérêt particulièrement bas et orientent de plus en plus leur recherche vers l'acquisition au détriment de la location.

Sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux, le taux d'occupation physique constaté en fin d'exercice s'élevait à 80,8 % contre 83,6 % fin 2014.

B. La ZAC "BONNEUIL SUD"

Fin décembre, l'une des enseignes déjà installées sur la ZAC dite "Bonneuil Sud" a procédé à l'acquisition d'une parcelle complémentaire de 4 400 m².

Ainsi, SOFIBUS PATRIMOINE reste propriétaire d'environ 86 % des terrains encore disponibles (soit 96 850 m²) sur la ZAC.

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

Le bail à construction portant sur un bâtiment d'environ 2 000 m² à usage de « drive » a généré 198 K€ de loyers.

Les redevances de crédit-bail se sont élevées à 1 032 K€ en légère diminution par rapport à l'exercice précédent en raison de la baisse du taux financier de référence.

C. L'immeuble de bureaux à Paris 9^e : 43/45 Rue Taitbout

Cet immeuble loué en totalité a généré des loyers à hauteur 1 173 K€ contre 1 146 K€ sur l'exercice 2014 (+ 2,4 %).

D. Le Crédit-Bail sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux

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

Les redevances sont stables et s'établissent à 235 K€.

E. Vente en l'état futur d'achèvement sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux

SOFIBUS PATRIMOINE a signé une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, sous condition suspensives d'usage, portant sur une parcelle de terrain d'environ 6 615 m² et devrait réaliser pour le compte de l'acquéreur un immeuble d'activités et de bureaux de 2 732 m² environ.

Cet immeuble, s'il devait être construit abritera le siège social d'une marque d'accessoires pour homme notoirement connue.

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

F. Évolution des Créances Douteuses

Le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice ressort à 99 K€ et trouve sa justification dans la défaillance de trois dossiers. Les provisions pour créances douteuses figurent au compte de résultat dans le poste "dotations aux amortissements, aux provisions et transferts de charges".

En milliers d'Euros	2011	2012	2013	2014	2015
Dotations aux Provisions créances douteuses	15	72	79	290	99
Total loyers facturés	11 965	12 329	13 005	12 923	11 817
% dotations sur créances douteuses/loyers facturés	0,1 %	0,6 %	0,6 %	2,2 %	0,8 %

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

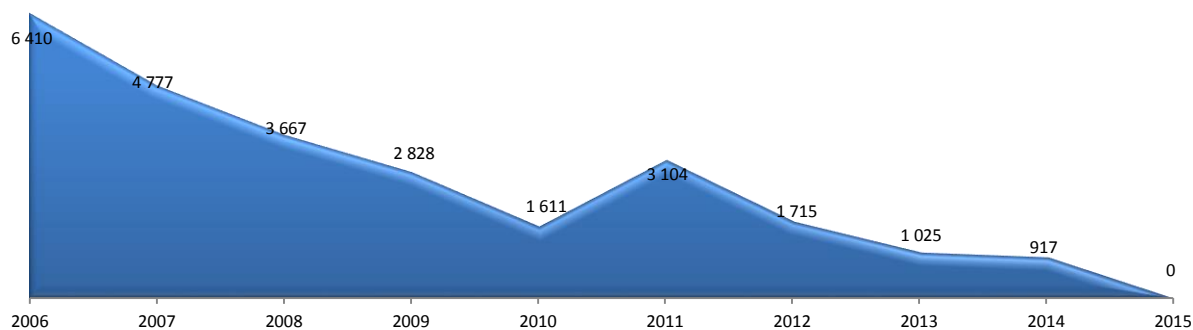
3. Le Refinancement

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

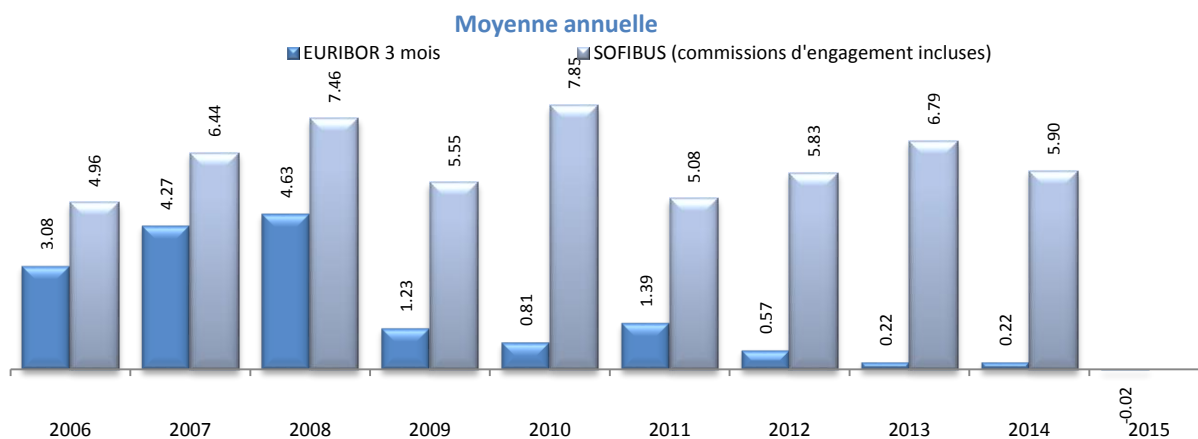
Au 31 décembre 2015, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 9 000 K€, toutes les lignes de crédit avaient été remboursées à la fin de l'exercice 2014.

La trésorerie disponible excédentaire s'élevant quant à elle à 15 497 K€.

Encours Moyen de Refinancement (en Milliers d'Euros)



Taux Moyen de Refinancement et décomposition



4. Les Comptes Annuels

A. Compte de résultat comparé sur 3 ans

En milliers d'Euros	2015		2014		2013	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	14 495	2 651	15 667	2 684	15 848	2 707
Loyers	11 844		12 951		13 027	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	10 550		11 640		11 710	
Loyers de crédit-bail	1 267		1 283		1 295	
Facturations diverses	27		28		22	
Charges locatives refacturées	2 637	2 637	2 628	2 628	2 620	2 620
Autres produits locatifs	14	14	88	56	201	87
Produits VEFA	0		8 244		0	
Autres Prestations de services	374		267		257	
Chiffre d'affaires	14 869	2 651	24 178	2 684	16 105	2 707
Production stockée	21		- 736		0	
Charges sur Immeubles	- 4 071	- 2 651	- 4 746	- 2 684	- 3 606	- 2 707
Entretien et frais de relocation	- 655	- 14	- 1 533	- 56	- 397	- 87
Charges locatives générales	- 1 535	- 1 187	- 1 495	- 1 235	- 1 547	- 1 260
Impôts et taxes	- 1 881	- 1 450	- 1 719	- 1 393	- 1 662	- 1 360
Frais de fonctionnement	- 2 579		- 7 513		- 2 387	
Frais de personnel	- 934		- 897		- 902	
Impôts et taxes	- 191		- 152		- 112	
Achats stockés et autres charges générales d'exploitation	- 1 454		- 6 464		- 1 373	
Excédent Brut d'Exploitation	8 240		11 183		10 112	
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	2		19		1	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 949		- 3 093		- 3 488	
Autres produits	1 632		66		50	
Autres charges	- 425		- 157		- 143	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	7 500		8 018		6 532	
Produits financiers	0		0		0	
Charges financières	- 2		- 19		- 20	
RESULTAT FINANCIER	- 2		- 19		- 20	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	7 498		7 999		6 512	
Produits exceptionnels	46		20		115	
Charges exceptionnelles	- 92		- 151		- 54	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 46		- 131		61	
Impôts sur les bénéfices	- 2 700		- 2 741		- 2 355	
RESULTAT DE L'EXERCICE	4 752		5 127		4 218	

B. Le Résultat d'Exploitation

Les produits locatifs sont en diminution de 1 173 K€ par rapport à l'exercice 2014 (- 7,5 %) et s'établissent à 14 494 K€.

Les loyers de location simple diminuent de 1 107 K€ comparativement au 31 décembre 2014 (- 8,5 %).

Sur la même période, les redevances de crédit-bail diminuent de 16 K€ et s'établissent à 1 267 K€.

Les charges refacturées aux entreprises locataires (2 637 K€) sont stable par rapport à fin 2014.

Les autres produits locatifs s'établissent à 14 K€ (travaux de remise en état refacturés aux locataires sortants).

Les autres prestations de services (374 K€) représentent les salaires refacturés.

La production stockée, sur l'exercice 2015, une facture d'honoraires concernant la promesse de VEFA a été enregistrée pour un montant de 20 K€ ; sur l'exercice 2014, elle correspond à la variation des travaux stockés (- 736 K€) relatifs à la précédente opération de VEFA.

Les Charges sur immeubles s'élèvent à 4 071 K€ (- 675 K€ sur un an) dont 2 651 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société diminuent de 642 K€ (les travaux de relocation sont en diminution de 836 K€, les impôts et taxes en augmentation de 105 K€ et les charges locatives sur locaux vacants de 88 K€).

Les Frais de fonctionnement représentent 2 579 K€. En 2014, ils incluaient le montant des travaux exécutés liés à la VEFA pour un montant de 4 893 K€ et en 2015, ils incluent le montant comptabilisé en production stockée soit 20 K€.

A périmètre comparable, les frais de fonctionnement diminuent de 62 K€ essentiellement en raison de la baisse du poste assurances (- 62 K€ - assurance relative à la VEFA en 2014).

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 8 240 K€ contre 11 183 K€ à fin décembre 2014 en corrélation avec la livraison de l'immeuble faisant l'objet de la VEFA sur l'exercice 2014 et la baisse des produits locatifs sur l'exercice 2015.

Les dotations aux amortissements et provisions représentent 1 949 K€ contre 3 093 K€ en 2014. Les provisions pour créances douteuses diminuent de 191 K€, les dotations aux amortissements des biens en location simple diminuent de 48 K€, les dotations aux amortissements des biens donnés en crédit-bail sont en diminution de 900 K€ et les dotations aux immobilisations d'exploitation et incorporelles diminuent de 6 K€.

Les autres produits (1 632 K€) et autres charges (425 K€) comprennent les plus values liées à la cession d'une parcelle sur la ZAC Bonneuil Sud et d'un immeuble à Mâcon pour un montant net de 1 273 K€ ainsi que les charges refacturées au groupe (42 K€) et les jetons de présence des administrateurs (108 K€).

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 7 500 K€ contre 8 018 K€ en 2014.

C. Le Résultat Financier

Les frais financiers s'établissent à 2 K€.

Au total, le résultat financier s'établit à - 2 K€ contre - 19 K€ au 31 décembre 2014.

D. Résultat courant avant impôts

Le résultat courant avant impôts s'élève à 7 498 K€ contre 7 999 K€ en 2014.

E. Le Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice est de - 46 K€ (contre - 131 K€ à fin 2014), il comprend le produit de cession de deux véhicules et la dotation aux amortissements dérogatoires.

F. Impôt sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 2 700 K€ contre 2 741 K€ sur l'exercice 2014.

G. Le Résultat net de l'exercice

Le résultat net s'établit à 4 752 K€ contre 5 127 K€ au 31 décembre 2014.

H. Evolution du cash flow sur 10 ans

En milliers d'Euros	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Cash-flow	6 757	8 255	7 662	6 734	6 246	3 181	5 311	5 775	5 787	5 952
- Amortissements	1 850	2 803	2 907	2 980	3 040	2 346	2 484	2 591	2 626	2 636
- Provisions créances douteuses	99	290	79	72	15	89	213	80	118	86
- Provisions pour risques et charges	0	0	502	0	0	0	0	-238	0	777
- Provisions amt dérogatoires	54	54	54	54	54	0	0	0	0	0
- Reprises prov. créances douteuses	- 2	- 19	0	0	- 213	0	- 8	-152	0	-302
- Reprises prov. grosses réparations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Reprises prov. pour litiges	0	0	- 98	- 374	0	- 519	0	0	-67	0
- Résultat	4 752	5 127	4 218	4 002	3 350	1 265	2 622	3 494	3 110	2 755
Dividende distribué	(*) 3 364	3 364	3 058	2 921	2 694	2 309	2 309	2 309	2 159	1 975

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

Le cash flow courant représente 8,83 € par action.

I. Résultat et affectation

Le résultat de l'exercice s'élève à	4 751 908,57 €
Après reprise du report à nouveau, soit	9 074 764,84 €
Le total disponible s'élève à	13 826 673,41 €

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

- aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	3 363 756,00 €
- au report à nouveau	10 462 917,41 €

Ainsi le report à nouveau serait porté de la somme de 9 074 764,84 € à la somme de 10 462 917,41 €.

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

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé	
2012	3,80 €	assorti d'un abattement de 1,52 €
2013	4,00 €	assorti d'un abattement de 1,60 €
2014	4,40 €	assorti d'un abattement de 1,76 €

J. Capital, Dividende et Cours de BOURSE

REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2015

Actionnaires	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote AGO
Hottinger Participations Françaises	169 448	22,16	18,34
Succession Baron Hottinguer	29	NS	NS
Hériot	24 703	3,24	2,68
Soplaco	14 373	1,88	1,64
Ocepro	12 939	1,69	1,44
Financière Hottinguer	12 274	1,61	1,33
Mr Paul Hottinguer	184 637	24,15	19,99
Mutuelles du Mans IARD	76 004	9,94	16,45
Mutuelles du Mans VIE	72 213	9,45	15,64
Divers	197 870	25,88	22,49
Total	764 490	100,00	100,00
Total brut de droits de vote			923 726

Rapport de gestion

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

Exercice	Nombre de titres rémunérés	Dividendes	Cours de Bourse	
			+haut	+bas
1988	550 000	1,07 €	60,98 €	48,63 €
1989	550 000	1,07 €	60,98 €	51,07 €
1990	790 000	1,07 €	75,46 €	55,03 €
1991	790 000	1,14 €	76,22 €	70,13 €
1992	790 000	1,14 €	74,24 €	66,16 €
1993	790 000	1,14 €	67,23 €	55,34 €
1994	790 000	1,14 €	64,79 €	61,56 €
1995	790 000	0,76 €	64,79 €	60,98 €
1996	790 000	0,00 €	63,42 €	53,20 €
1997	790 000	0,00 €	83,24 €	35,52 €
1998	790 000	0,76 €	57,17 €	50,31 €
1999	790 000	1,00 €	52,50 €	50,40 €
2000	790 000	1,30 €	52,10 €	48,60 €
2001	790 000	1,50 €	52,00 €	50,00 €
2002	790 000	1,65 €	53,05 €	43,00 €
2003	790 000	1,75 €	45,01 €	44,25 €
2004	790 000	2,50 €	54,65 €	44,25 €
2005	790 000	2,75 €	251,20 €	54,05 €
2006	790 000	2,50 €	129,80 €	89,50 €
2007	785 000	2,75 €	120,90 €	96,00 €
2008	785 000	3,00 €	105,00 €	67,50 €
2009	785 000	3,00 €	78,00 €	70,20 €
2010	769 706	3,00 €	71,00 €	64,01 €
2011	769 706	3,50 €	91,90 €	65,00 €
2012	768 555	3,80 €	84,50 €	59,00 €
2013	764 490	4,00 €	75,00 €	60,10 €
2014	764 490	4,40 €	87,49 €	70,00 €
2015	764 490	(*) 4,40 €	110,00 €	80,00 €

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

Du 1^{er} janvier 2016 au 16 mars 2016, le cours de l'action a varié entre 89,49 € et 95,00 €.

K. Recherche et Développement

La Société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

L. Dépenses non déductibles fiscalement

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

5. Perspectives pour 2016

L'amélioration de la conjoncture économique, si elle devait se confirmer, jumelée à un certain effet de rattrapage pourrait permettre, de maintenir un taux d'occupation physique du Parc d'Activités des Petits Carreaux satisfaisant.

S'ajoute à cela l'achèvement de la rénovation complète, fin de second semestre 2015, d'un bâtiment d'activités et sa remise en commercialisation d'environ 4 450 m².

La poursuite du programme de rénovation des immeubles industriels existants permettra de consolider la qualité du patrimoine.

Le marché devrait toutefois rester étroit dans un contexte de concurrence toujours exacerbé et SOFIBUS PATRIMOINE devra tenir compte de ses évolutions.

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

6. Résultats de la société sur les cinq derniers exercices

en milliers d'Euros ou en Euros	2015	2014	2013	2012	2011
Nature des indications					
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Capital social	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Nombre d'actions	764 490	764 490	764 490	768 555	769 706
Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Chiffre d'affaires hors taxes	14 869	15 934	16 104	15 244	14 666
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	9 454	10 996	10 016	8 690	8 066
Impôts sur les bénéfices	2 700	2 741	2 355	1 955	1 820
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4 752	5 127	4 218	4 002	3 350
Montant des bénéfices distribués	(*) 3 363	3 363	3 058	2 921	2 694
III. RESULTAT PAR ACTION en Euros					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	8,83 €	10,80 €	10,02 €	8,76 €	8,11 €
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	6,22 €	6,71 €	5,52 €	5,21 €	4,35 €
Dividende versé à chaque action	(*) 4,40 €	4,40 €	4,00 €	3,80 €	3,50 €
IV. PERSONNEL en Milliers d'Euros					
Nombre de salariés (temps partiel)	3	4	4	4	4
Montant de la masse salariale	643	650	647	586	588
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc)	291	246	255	245	250

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

7. Informations sur la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs

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

31 décembre 2015 En milliers d'Euros	Dettes échues	Échéances <15j	Échéances 16j<E<30j	Échéances 31j<E<45j	Échéances 46j<E<60j	Échéances +60j	Total Dettes
Fournisseurs	448	38	4	67	52	3	612
Fourn. Immobilisations	209	82	0	78	0	0	369
Total à payer	657	120	4	145	52	3	981
Factures non parvenues						510	510
Total	657	120	4	145	52	513	1 491

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

8. Participation des salariés au capital au 31 décembre 2015

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

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

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

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

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

9. Rémunérations des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la rémunération totale et les avantages de toute nature versés durant l'exercice social à chaque mandataire social de notre Société et des Sociétés contrôlantes.

Sont ainsi visés : les émoluments et salaires, les jetons de présence, les intéressements et primes, les avantages en nature, les compléments de retraite, les contrats d'assurance-vie :

En Euros	SOFIBUS PATRIMOINE		EMBA
	salaires (fixe)	jetons de présence	
Baron HOTTINGUER	54 766,68		Néant
Succession Baron HOTTINGUER		17 600,00	
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	128 200,00	30 800,00	Néant
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		4 033,33	
Madame Véronique RAYNAR		8 800,00	
Monsieur Paul HOTTINGUER		14 300,00	
Monsieur Philippe HOTTINGUER		6 050,00	
Madame Laure de POURTALES		6 050,00	
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		14 300,00	
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		6 050,00	
BANQUE BNP PARIBAS		6 050,00	

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

En cas de changement ou de cessation des fonctions des dirigeants ou des mandataires sociaux, aucun avantage particulier n'est prévu en matière de retraite, de même, aucun avantage viager n'est accordé.

10. Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2015

Suite au décès le 3 Avril 2015 de Monsieur Henri Hottinguer, Président Directeur Général et fondateur de la Société, le Conseil d'Administration, réuni le 28 Avril 2015, a désigné Monsieur Frédéric Hottinguer en qualité d'Administrateur délégué dans les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

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	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
Mme Laure de Pourtales	Administrateur	11/08/1958	04/2009	31/12/2020
Mr Christian de Longevialle	Administrateur	18/06/1931	01/1970	31/12/2018
Monsieur Henri Jonathan Hottinger	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 représentées par Mr Claude Pletinckx	Administrateur	24/03/1951	05/1981	31/12/2016
M. François Salvador	Censeur	25/06/1946	03/2011	31/12/2016

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

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

Liste des fonctions et mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration

1. Monsieur Paul HOTTINGUER, Président du Conseil d'Administration

2. Madame Véronique RAYNAR, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Gérante - SCI DU 6 RUE DE LA BAUME

Gérante - SCI DES ALCIDES

Etranger :

SUISSE

Administrateur – VEGESTIS GENEVE SA

3. Monsieur Christian de LONGEVIALLE, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - BLOM BANK FRANCE

Administrateur – C.I.P.M

Etranger :

BELGIQUE

Administrateur– SA BOUSCAS (société de droit belge)

4. Monsieur Frédéric HOTTINGUER, Administrateur Délégué

Autres fonctions :

France :

Président - FINANCIERE HOTTINGUER SAS

Président du Conseil de Surveillance – OCEPRO SAS

Président - FGH PARFRANCE SAS

Etranger :

LUXEMBOURG

Membre du Conseil d'Administration - HOTTINGER INTERNATIONAL FUND

NASSAU BAHAMAS

Managing Director - LYFORD INTERNATIONAL BANK AND TRUST

5. M. Philippe HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER SAS

Gérant – PELIKAN INVESTISSEMENTS

Président – PHILIPPE HOTTINGUER FINANCE SAS, Groupe PHILIPPE HOTTINGUER SAS

Président – PHILIPPE HOTTINGUER HOLDING France, Groupe PHILIPPE HOTTINGUER SAS

Président – Association des Listings Sponsors de la Bourse de Paris

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

Trésorier – Association pour le Retournement des Entreprises

Etranger :

SUISSE

Président – PHILIPPE HOTTINGER FINANCE SA

6. BANQUE BNP PARIBAS, représentée par Monsieur Philippe THEL, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - CILGERE

Administrateur – ERIGERE

Représentant permanent de la BNP PARIBAS IMMOBILIER, Administrateur - PROMOGIM

7. M. François SALVADOR, Censeur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - SA COURTOIS

Gérant – SARL EASIMO

8. Monsieur Henri Jonathan HOTTINGER, Administrateur

9. Mme Laure de POURTALES, Administrateur

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

11. Administration et contrôle de la société

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

Nous vous proposons en outre de renouveler le mandat d'Administrateur de Monsieur Frédéric Hottinguer pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021.

Nous vous proposons en outre de nommer en qualité d'Administrateur Monsieur Jean-Marc COSTES qui occupe également les fonctions de Directeur Général, pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021.

12. Conventions et engagements réglementés visés à l'article L 225.38 du Code de Commerce

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

13. Comité stratégique et d'initiatives

Le Comité stratégique et d'initiative ne s'est pas réuni durant l'exercice 2015.

14. Facteurs de risque

Risques liés à l'activité de SOFIBUS PATRIMOINE

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

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

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

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

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

Risques liés aux taux d'intérêt

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

Risques liés à l'insolvabilité des locataires

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

Risques liés aux engagements hors bilan et autres engagements

Hors Bilan

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

Autres engagements au 31/12/2015

En milliers d'Euros	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Dettes envers les établissements de crédit	0	0	0	0
Autres engagements reçus	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. La pluralité des établissements financiers diminue donc le risque de non renouvellement de celles-ci. D'autre part, le montant autorisé dépasse très largement le montant utilisé (9 000 K€ autorisés à fin 2015, pour 0 K€ utilisé).

Risques juridiques

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

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

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

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

Assurances et couverture des risques

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

15. 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 3 personnes.

	H		F
Répartition par sexe	2		1
Répartition par âge	> 40 - 2	> 60 - 0	> 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 deux 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 934 K€ en 2015 contre 897 K€ en 2014.

Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 27,10 % de la masse salariale en 2015 contre 26,68% en 2014.

b) Organisation du travail

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

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

Les deux salariés n'ont pas été absents au cours de l'exercice 2015.

c) Relations sociales

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

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

d) Santé et sécurité

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

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

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

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

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

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

f) Formation

Politique mise en œuvre en matière de formation

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

g) Egalité de traitement

Egalité hommes-femmes

Aucune politique dédiée n'a été développée au vu du nombre réduit des effectifs.

Emploi des handicapés et lutte contre la discrimination

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

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

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

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

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

16. Eléments d'information sur les aspects environnementaux

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

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

Le système de management environnemental est applicable aux activités suivantes de la société SOFIBUS PATRIMOINE sur le parc d'activités des Petits Carreaux : l'aménagement de parcelles, la construction de bâtiments, la gestion des locations, la remise à niveau des bâtiments des lots et des bâtiments (intérieur et extérieur), l'entretien des parcelles attenantes aux bâtiments, la fourniture de services aux locataires ainsi qu'à la gestion des locaux propres à l'exploitation de la société. Il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires et à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

Dans le cadre de sa démarche environnementale, SOFIBUS PATRIMOINE veille 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. En l'absence de chantier d'ampleur, le concours n'a pas eu lieu cette année. Il sera réactivé en fonction de la pertinence des chantiers.

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

Objectifs :

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

La construction d'un nouveau bâtiment

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

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

Objectifs :

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

L'entretien des espaces verts

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

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

Objectifs :

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

La collecte des déchets des entreprises

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

Objectifs :

- Amélioration du taux de valorisation des déchets.

Les activités de bureau

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

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

Objectifs et cibles :

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

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 2015.

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

17. 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.

d) Loyauté des pratiques

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

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

18. Evènements postérieurs à la clôture

Le Conseil d'administration a, lors de sa séance du 12 Janvier 2016, décidé de réorganiser la gouvernance de la société en séparant les fonctions de Président du Conseil d'Administration de celles de Directeur Général.

Le Conseil a ainsi désigné Monsieur Paul Hottinguer en qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société, pour une durée de deux ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017.

Le Conseil a par ailleurs nommé Monsieur Jean-Marc Costes en qualité de Directeur Général de la Société sans limitation de durée.

Monsieur Frédéric Hottinguer a en outre été renouvelé dans ses fonctions de Directeur Général Délégué de la Société et désigné Vice-Président du Conseil d'Administration, pour une durée de deux ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017.

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

19. Filiales et prises de participations

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

20. Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres

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.

21. Opérations effectuées par la Société sur ses propres titres

21.1 – Synthèse des opérations sur titres au 31 décembre 2015

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	0
Cours moyen des achats	Néant
Nombre d'actions vendues au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des ventes	Néant
Montant des frais de négociation	0 €
Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31/12/2015	0
Valeur de ces actions au cours d'achat	Néant
Valeur nominale	19,62 €
Nombre de titres annulés	0
Motifs des acquisitions effectuées	Néant
Fraction du capital qu'elles représentent	0 %

21.2 – Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 21 Mai 2015

La Société n'a pas racheté d'actions au cours de l'exercice 2015.

22. Autorisations financières

1. TABLEAU RECAPITULATIF DES AUTORISATIONS EN COURS

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance / durée	Utilisation en 2015
ÉMISSION DE TITRES			
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (AGM du 21/05/2015, résolution n°10)	Augmentation de capital : 15 millions d'euros.	20/11/2016	Cette autorisation n'a pas été utilisée
	- Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes.	18 mois	
Augmenter le capital en période d'offre publique (AGM du 21/05/2015, résolution n°10)	Selon décision du Conseil d'Administration	20/11/2016	Cette autorisation n'a pas été utilisée
RACHATS D' ACTIONS ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL			
Faire acheter par la société ses propres actions (AGM du 21/05/2015, résolution n°5)	10 % du capital. Coût total plafonné 6 115 920 € hors frais	20/11/2016	Cette autorisation n'a pas été utilisée
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (AGM du 21/05/2015, résolution n°9)	10 % du capital par période de 24 mois	20/05/2017	Cette autorisation n'a pas été utilisée.

2. AUTORISATIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 19 MAI 2016

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance/ durée
ÉMISSION DE TITRES		
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (résolution n°9)	- Augmentation de capital : 15 millions d'euros - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes	18/11/2017 (18 mois)
Augmenter le capital en période d'offre publique (résolution n°9)	Selon décision du Conseil d'Administration	18/11/2017 (18 mois)
RACHATS D' ACTIONS ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL		
Faire racheter par la société ses propres actions (résolution n°5)	10 % du capital Coût total plafonné à 8 403 390 € (hors frais)	18/11/2017 (18 mois)
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (résolution n°8)	10 % du capital par période de 24 mois	18/05/2018 (24 mois)
AUGMENTATION DE CAPITAL A RESERVER AUX SALARIES		
Délégation de pouvoirs à accorder au Directeur Général à l'effet de mettre en place un PEE et au Conseil d'Administration de procéder à une augmentation de capital (résolution n°10)	1% du capital	6 mois

23. Autorisation à donner au Conseil d'Administration de procéder au rachat d'actions de la Société

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 21 Mai 2015 au Conseil d'Administration en application de l'article 225-209 du Code de Commerce et des dispositions du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive européenne n° 2003/6/CE du 28 janvier 2003 de procéder au rachat d'actions de la Société pendant une période de dix-huit mois dans le respect des objectifs et modalités du descriptif de programme. Cette autorisation annulerait pour la période non écoulée celle conférée par l'Assemblée Générale du 21 Mai 2015.

24. Délégation au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en période d'offre publique portant sur les titres de la Société

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation de délégation consentie par l'Assemblée Générale du 21 mai 2015 s'inscrivant dans le cadre des dispositions des articles L 233-32 (II) et L 233-33 du Code de Commerce. Il s'agit d'une délégation de compétence au Conseil d'Administration "*pour l'hypothèse d'une offre publique*", selon les termes de la loi, sur les titres de la Société SOFIBUS PATRIMOINE, si cette offre publique survenait dans les dix-huit mois suivant l'Assemblée Générale et répondait aux conditions d'application de l'"*exception de réciprocité*", c'est-à-dire dans le cas où une offre publique serait le fait d'une entité qui elle-même n'aurait pas l'obligation – si elle faisait l'objet d'une offre – d'obtenir l'approbation de l'Assemblée pour prendre des mesures de défense pendant l'offre, ou qui est contrôlée par une entité qui n'applique pas cette obligation.

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

Cette délégation permettrait au Conseil d'Administration d'arrêter, le cas échéant, l'ensemble des conditions et caractéristiques des bons au vu du contenu et des modalités d'une offre publique visant la Société. Cette autorisation annulerait pour la période non écoulée celle conférée par l'Assemblée Générale du 21 mai 2015.

25. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 21 mai 2015, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique d'achat, dans les conditions prévues par les articles L.233-32 II du Code de Commerce.

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

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

De même, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet de mettre en œuvre le programme de rachat de titres décidé par l'Assemblée Générale du 21 mai 2015 et dispose de tout pouvoir en vue de mettre en œuvre ladite autorisation avec faculté de délégation au Directeur Général, Directeur Général Délégué ou toute autre personne désignée par le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué à l'effet de :

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

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

26. Augmentation de capital à réserver aux salariés

Les dispositions de l'alinéa II de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce introduites par la Loi du 19 février 2001 sur l'Épargne salariale font obligation de convoquer une assemblée générale extraordinaire tous les trois ans pour se prononcer sur un projet de résolutions tendant à réaliser une augmentation de capital effectuée dans les conditions prévues aux articles L.3332-18 du Code du Travail si au vu du rapport effectué à l'assemblée générale par le Conseil d'Administration les actions détenues collectivement par le personnel de la Société et des sociétés qui pourraient lui être liées au sens de l'article L. 223-180 du Code de Commerce représentent moins de 3 % du capital social.

On entend par "collectivement" notamment les actions détenues par les salariés à travers un Fonds Commun de Placement ou un Plan d'Épargne Entreprise.

Il vous est proposé de procéder à une augmentation de capital d'un montant maximum de 1 % du capital social actuel, qui sera réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise ou d'un plan d'épargne salariale volontaire, existant ou à créer.

Les salariés de l'entreprise qui seront informés individuellement du projet, s'il est voté par l'Assemblée Générale, feront leur affaire personnelle de la répartition entre eux des actions nouvelles.

Enfin, votre Conseil d'Administration pourrait arrêter les modalités de l'émission et limiter l'augmentation de capital dans les conditions prévues par la Loi.

Ce projet vous est présenté pour satisfaire à une obligation légale mais votre Conseil d'Administration ne le jugeant pas opportun, a décidé de ne pas agréer les projets de résolutions y afférents qu'il soumet à votre vote.



Attestation de validation Déclaration Environnementale 2015 (mars 2016)



SOFIBUS PATRIMOINE BONNEUIL SUR MARNE (94 – France)

Dans le cadre de l'audit de suivi de vérification EMAS du 29 mars 2016 du système de management environnemental de la société SOFIBUS PATRIMOINE situé Avenue des Myosotis, parc d'activités des Petits Carreaux à BONNEUIL SUR MARNE (94), dont le code NACE est : 68 , pour l'ensemble des activités de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux : l'aménagement de parcelles et la construction de bâtiments, la gestion des locations, la remise à niveau des lots et des bâtiments (Intérieur et extérieur), l'entretien des parcelles attenantes au bâtiment, la fourniture de services aux locataires ainsi qu'à la gestion des locaux propres à l'exploitation de la société. Exclusion : il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments et à la gestion des espaces communs relevant du syndicat de gestion, ECOCERT ENVIRONNEMENT, en tant qu'organisme de vérification, atteste, en toute indépendance et sans préjudice des pouvoirs dont dispose l'Etat français pour la supervision du respect des exigences réglementaires, que le responsable de vérification a vérifié la prise en compte des exigences du REGLEMENT (CE) N°1221/2009 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL et validé la mise à jour de la déclaration environnementale afin de s'assurer :

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

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

Les mises à jour des données et des informations environnementales contenues dans cette déclaration environnementale seront validées annuellement. La prochaine déclaration environnementale sera validée au 1^{er} trimestre 2017.

Pour ECOCERT Environnement
A Paris, le 7 avril 2016.

Laurent Croguennec
Directeur



Accréditation Cofrac n°4-0011 rév.24 – FR-V-0010
Cofrac accreditation number 4-0011 rév.24 – FR-V-0010
Portée disponible sur cofrac.fr
Scope available at cofrac.fr

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

Doc.Mpre.020.15

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

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2015

Comptes de l'exercice 2015

Le bilan comparé

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2015			31/12/2014	31/12/2013
		Brut	Amort.	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles		441	336	105	135	156
Total immobilisations incorporelles	4.1	441	336	105	135	156
Immobilisations corporelles						
Terrains		11 485	1 062	10 423	10 671	11 622
Constructions		82 616	65 526	17 090	18 866	19 837
Installations techniques, matériels et outillages		648	221	427	469	512
Autres immobilisations corporelles		108	76	32	97	96
Immobilisations corporelles en cours		897	0	897	54	100
Total immobilisations corporelles	4.1	95 754	66 885	28 869	30 157	32 167
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés		0		0	0	0
Autres immobilisations financières		28		28	27	26
Total immobilisations financières	4.1	28		28	27	26
ACTIF IMMOBILISE (I)		96 223	67 221	29 002	30 319	32 349
Actif circulant						
Stocks	4.2	21		21	0	736
Créances clients et comptes rattachés	4.3	1 918	876	1 042	1 574	866
Autres créances	4.4	416		416	447	357
Disponibilités	4.7	15 497		15 497	12 555	8 551
Charges constatées d'avance	4.5	15		15	56	27
ACTIF CIRCULANT (II)		17 867	876	16 991	14 632	10 537
TOTAL ACTIF (I+II)		114 090	68 097	45 993	44 951	42 886

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Capitaux propres				
Capital		15 000	15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 016	8 016	8 016
Réserves :		1 500	1 500	1 477
- Légale		1 500	1 500	1 477
- Ordinaire		0	0	0
Report à nouveau		9 075	7 312	6 175
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		4 752	5 127	4 218
Provisions réglementées		271	217	163
CAPITAUX PROPRES (I)		38 614	37 172	35 049
Provisions				
Provisions pour risques et charges	4.6	502	502	502
PROVISIONS (II)		502	502	502
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.7	2	2	1 004
Dépôts de garantie reçus	4.7	3 066	3 207	3 209
Avances et acomptes reçus	4.8	532	708	606
Fournisseurs et comptes rattachés	4.8	1 555	2 034	1 451
Dettes fiscales et sociales	4.8	1 551	1 077	826
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.8	0	18	18
Autres dettes	4.8	124	182	178
Produits constatés d'avance	4.8	47	49	43
DETTES (III)		6 877	7 277	7 335
TOTAL PASSIF (I+II+III)		45 993	44 951	42 886

Le compte de résultat comparé

En milliers d'Euros	Notes	2015	2014	2013
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	6.1.1	14 495	15 667	15 848
- Loyers		11 844	12 951	13 027
- Charges locatives refacturées		2 637	2 628	2 620
- Facturations diverses		14	88	201
Autres prestations de service		374	267	256
Produits VEFA	6.1.2	0	8 244	0
		<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		
		14 869	24 178	16 104
Production stockée	6.1.2	21	- 736	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		2	19	1
Autres produits	6.3	1 632	66	50
Total produits d'exploitation		16 524	23 527	16 155
Charges d'exploitation				
Achats stockés, Autres achats et charges externes	6.2	3 644	9 491	3 316
Impôts, taxes et versements assimilés		2 072	1 872	1 774
Charges de personnel		934	897	902
- Salaires et traitements		681	658	661
- Charges sociales		253	239	241
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	1 949	3 093	3 488
- Sur immobilisations : amortissements		1 850	2 803	2 907
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		99	290	79
- Dotations aux prov. pour risques et charges		0	0	502
Autres charges	6.3	425	157	143
Total charges d'exploitation		9 024	15 509	9 623
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	6.4	7 500	8 018	6 532
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		0	0	0
Total produits financiers		0	0	0
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		2	19	20
Total charges financières		2	19	20
RESULTAT FINANCIER (II)	6.5	- 2	- 19	- 20
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		7 498	7 999	6 512
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		46	20	17
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges			0	98
Total produits exceptionnels		46	20	115
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		38	97	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		54	54	54
Total charges exceptionnelles		92	151	54
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)	6.6	- 46	- 131	61
Impôts sur les bénéfices (IV)		- 2 700	2 741	2 355
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		4 752	5 127	4 218
TOTAL PRODUITS		16 549	23 547	16 270
TOTAL CHARGES		11 797	18 420	12 052
Résultat par action		6,22 €	6,71 €	5,52 €

Comptes de l'exercice 2015

Répartition des produits et des charges d'exploitation

En milliers d'Euros	Notes	2015			2014		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Produits locatifs	6.1.1	11 844	2 651	14 495	12 984	2 683	15 667
<i>Loyers</i>		11 844	0	11 844	12 951	0	12 951
<i>Charges locatives refacturées</i>		0	2 637	2 637	0	2 628	2 628
<i>Autres produits locatifs</i>		0	14	14	33	55	88
Produits VEFA	6.1.2	0	0	0	8 244	0	8 244
Autres prestations de services		374	0	374	267	0	267
Chiffre d'affaires		12 218	2 651	14 869	21 495	2 683	24 178
Production stockée	6.1.1	21	0	21	- 736	0	- 736
Charges sur immeubles	6.2.1	- 1 420	- 2 651	- 4 071	- 2 063	- 2 683	- 4 746
<i>Entretiens et frais de relocation</i>		- 641	- 14	- 655	- 1 477	- 55	- 1 532
<i>Charges locatives générales</i>		- 348	- 1 187	- 1 535	- 260	- 1 235	- 1 495
<i>Impôts et taxes</i>		- 431	- 1 450	- 1 881	- 326	- 1 393	- 1 719
Frais de fonctionnement	6.2.2	- 2 579	0	- 2 579	- 7 513	0	- 7 513
<i>Frais de personnel</i>		- 934		- 934	- 897		- 897
<i>Impôts et taxes</i>		- 191		- 191	- 152		- 152
<i>Achats stockés, Autres charges générales d'exploitation</i>		- 1 454		- 1 454	- 6 464		- 6 464
Excédent brut d'exploitation	6.4	8 240	0	8 240	11 183	0	11 183
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		2		2	19		19
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	- 1 949		- 1 949	- 3 093		- 3 093
Autres produits	6.3	1 632		42	66		66
Autres charges	6.3	- 425		- 108	- 157		- 157
Résultat d'exploitation	6.4	7 500	0	6 227	8 018	0	8 018

Tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	4 752	5 127	4 218
Dotations aux amortissements et provisions	2 003	3 147	3 542
Reprises des amortissements et provisions	- 2	- 73	- 174
Cessions d'immobilisations	355	150	75
Autres	0	0	0
Capacité d'autofinancement	7 108	8 351	7 661
Variation des créances d'exploitation	1 034	- 1 070	61
Variation des dettes d'exploitation	- 969	939	935
Charges et produits constatés d'avance	40	- 23	14
Variation du besoin en fonds de roulement	105	- 154	1 010
Flux net de trésorerie généré par l'activité	7 213	8 197	8 671
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	- 3	- 2
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 924	- 937	- 951
Acquisition d'immobilisations financières	0	807	0
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	17	0	46
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 907	- 133	- 907
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 364	- 3 058	- 2 905
Variation des autres fonds propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	0	- 1 000	- 159
Contraction de prêts	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 364	- 4 058	- 3 064
VARIATION DE TRESORERIE	2 942	4 006	4 700
Trésorerie à l'ouverture	12 553	8 546	3 846
Trésorerie à la clôture	15 495	12 552	8 546

Analyse 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 31/12/2013	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
Distributions effectuées au titre de 2014							- 3 364			- 3 364
Résultat 2014 non distribué							- 1 763		1 763	0
Provisions réglementées								54		54
Résultat 31 décembre 2015							4 752			4 752
Situation à la clôture au 31/12/2015	764 490	15 000	8 016	1 500	1 500	0	4 752	271	9 075	38 614

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	19,62	19,62	764 490	0	0	764 490	923 731	923 726
Total	19,62	19,62	764 490	0	0	764 490	923 731	923 726

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Suite au décès le 3 Avril 2015 de Monsieur Henri Hottinguer, Président Directeur Général et fondateur de la Société, le Conseil d'Administration, réuni le 28 Avril 2015, a désigné Monsieur Frédéric Hottinguer en qualité d'Administrateur délégué dans les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Sur l'exercice 2015, la vente d'une parcelle de terrain sur la ZAC Bonneuil Sud a été régularisée ainsi que la vente de l'immeuble de Mâcon détenu à 10 % par la société.

D'autre part, une promesse de vente en l'état future d'achèvement a été signée au cours du 4^{ème} trimestre pour un bâtiment à construire sur le Parc des Petits Carreaux, ainsi qu'une promesse de vente d'une parcelle de terrain sur la ZAC Bonneuil Sud.

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 01/01/2015 au 31/12/2015.

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 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.

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

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 2 166 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 31/12/14	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut / Reclassement	Mises en service	Valeurs brutes au 30/12/15	Amort. au 31/12/14	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 30/12/15	Valeurs nettes 31/12/14	Valeurs nettes 30/12/15
1. Immobilisations incorporelles	448	0	0	-7	0	441	312	0	24	0	336	136	105
Logiciel	363					363	312		24		336	51	27
Logiciel en cours	0					0						0	0
Mali de fusion	85			-7		78						85	78
2. Immobilisations corporelles	95 353	- 488	685	4	0	95 756	65 196	- 135	1 825	0	66 886	30 157	28 870
Terrains	11 733	- 251	0	4	0	11 486	1 062	0	0	0	1 062	10 671	10 424
Location simple	3 787	- 25		4	0	3 766						3 787	3 766
Crédit Bail	1 062					1 062	1 062				1 062	0	0
Autre	6 884	- 226				6 658						6 884	6 658
Gros oeuvre	45 173	- 47	0	0	0	45 126	34 761	- 47	940		35 654	10 412	9 472
Location simple	41 580	- 47				41 533	31 168	- 47	940		32 061	10 412	9 472
Crédit bail	3 593					3 593	3 593				3 593	0	0
Façades, Couvertures	13 513	- 27	0	0	0	13 486	9 002	- 15	429		9 416	4 511	4 070
Location simple	13 513	- 27				13 486	9 002	- 15	429		9 416	4 511	4 070
Installations générales et techniques	640	0	0	0	0	640	171		42		213	469	427
Location simple	640					640	171		42		213	469	427
Agencements	13 516	- 6	41	0	0	13 551	12 724	- 6	155		12 873	792	678
Location simple	13 516	- 6	41			13 551	12 724	- 6	155		12 873	792	678
Equipements du terrain	10 521	- 68	0	0	0	10 453	7 369	- 17	231		7 583	3 152	2 870
Location simple	8 130					8 130	6 518		165		6 683	1 612	1 447
Crédit Bail	418					418	418				418	0	0
Autre	1 973	- 68				1 905	433	- 17	66		482	1 540	1 423
Immobilisations en cours	54	- 49	909	- 17	0	897						54	897
Autres immobilisations corporelles	203	- 89	3	0	0	117	107	- 50	28		85	96	32
TOTAL (1 + 2)	95 801	- 488	953	-3	0	96 197	65 508	- 135	1 849	0	67 222	30 293	28 975
Crédit bail	5 073	0	0	0	0	5 073	5 073	0	0	0	5 073	0	0
Location simple	81 166	- 105	891	4	0	81 956	59 583	- 68	1 731	0	61 246	21 583	20 708
Autres immobilisations corporelles	9 114	- 432	62	-17	0	8 727	540	- 69	94	0	565	8 574	8 162

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 ressortait à 159 346 K€ hors frais, hors fiscalité.

Suite aux ventes de l'immeuble de Mâcon et d'une parcelle sur la ZAC Bonneuil Sud, les actifs immobiliers de la société sont de 158 465 K€.

Immobilisations financières

Actions propres

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 Mai 2015, SOFIBUS PATRIMOINE n'a procédé à aucun rachat de titres.

Notes annexes aux comptes de l'exercice

Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la Société s'élèvent à 28 K€ en 2015 contre 27 K€ en 2014 et 26 K€ en 2013.

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. A fin 2015, le compte de "stocks" représente 21 K€ suite à la promesse de VEFA signée à la fin de l'exercice.

4.3 Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	2015			2014	2013
	Brut	Provisions	Net		
Créances clients	501		501	596	491
Créances douteuses	1 417	876	541	503	375
Total	1 918	876	1 042	1 099	866

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/14	1 282	1 068	306	777
- Augmentation 2015	135	112	13	99
- Diminution (reprise) 2015	0	0	0	0
Créances douteuses au 31/12/15	1 417	1 180	319	876

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 1 417 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 876 K€.

4.4 Autres créances

En milliers d'Euros	2015	2014	2013
Avances et acomptes versés	39	40	96
Tva déductible	275	406	260
Etat – impôt sur les sociétés	0	0	0
Fournisseurs	102	0	0
Total	416	446	356

4.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont de 15 K€ sur l'exercice 2015 contre 56 K€ sur l'exercice 2014 et contre 27 K€ sur l'exercice 2013.

4.6 Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		2015	2014	2013
		utilisées	Non utilisées			
Provisions pour risques	0	0	0	0	0	0
Provisions pour charges	0	0	0	502	502	502
TOTAL	0	0	0	502	502	502

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	2015	2014	2013
Emprunts bancaires	0	0	1 003
<i>Emprunts à moyen terme</i>	0	0	0
<i>Lignes de crédit</i>	0	0	1 000
<i>Découverts bancaires</i>	0	0	3
Intérêts courus sur emprunts	0	0	0
Total	0	0	1 003
Remboursements de l'exercice	0	1 000	150
Nouveaux emprunts de l'exercice	0	0	0
Montant total autorisé	9 000	9 000	7 500
Trésorerie nette disponible	15 497	12 553	8 547
Excédent (+) ou besoin (-) de trésorerie	+ 15 497	+ 12 553	+ 7 544

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 3 066 à fin 2015 contre 3 207 à fin 2014 et 3 209 K€ à fin 2013.

4.8 Dettes d'exploitation

En milliers d'Euros	2015	2014	2013
Avances et acomptes reçus	532	708	606
Fournisseurs	1 556	2 034	1 451
Dettes fiscales et sociales	1 551	1 077	826
<i>Dettes fiscales</i>	1 152	869	609
<i>Dettes sociales</i>	399	208	217
Dettes sur immobilisations	0	18	18
Dettes diverses	124	181	178
Produits constatés d'avance	47	49	43
Total	3 810	4 067	3 122

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	28			28
Clients et comptes rattachés	1 042	501		541
Créances diverses	416	416		
Disponibilités	15 497	15 497		
Charges constatées d'avance	15	15		
Dettes				
Emprunts et dettes bancaires	2	2		
Avances et acomptes reçus	532	532		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 556	1 556		
Dettes fiscales	1 152	1 152		
Dettes sociales	399	399		
Dettes sur immobilisations	0			
Dépôts de garantie	3 066	286	2 398	382
Dettes diverses	124	124		
Produits constatés d'avance	47	47		

Notes annexes aux comptes de l'exercice

4.9 Produits à recevoir et charges à payer

En milliers d'Euros	2015	2014	2013
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	0
Autres créances	39	40	93
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	0	0	0
Charges à payer			
Emprunts et dettes envers les étab. de crédit	2	2	4
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	573	668	365
Dettes fiscales et sociales	323	132	142
Dettes sur immobilisations	0	0	0
Autres dettes	120	179	173

5.0 Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	2015	2014	2013
ACTIF			
Clients location simple	149	147	145
Compte de stock VEFA	0	0	510
Produits à recevoir	37	35	35
PASSIF			
Autres Passifs	343	630	1 069
Charges à payer	5	5	8

6.0 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

6.1 Les produits d'exploitation

6.1.1 Les produits locatifs

En milliers d'Euros	2015	2014	Variation %	2013
Loyers				
Loyers de location simple	10 538	11 449	- 8,0 %	11 710
Indemnités d'occupation	12	191		0
Loyers de crédit bail	1 267	1 283	- 1,2 %	1 295
Facturations diverses	27	28		22
Total loyers	11 844	12 951	- 8,5 %	13 027
Charges locatives refacturées	2 637	2 628	+ 0,3 %	2 620
Facturations diverses	14	88		201
Total des produits locatifs	14 495	15 667	- 7,5%	15 848

Information sectorielle

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

Sur l'exercice 2015, le montant des factures liées à la nouvelle opération de VEFA représente 21 K€, enregistré en production stockée.

6.2 Les charges d'exploitation

6.2.1 Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 4 071 K€ comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 2 651 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

6.2.2 Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (2 579 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 le montant des factures liées à la nouvelle opération de VEFA pour 21 K€. En 2014, ils comprenaient le montant des travaux réalisés dans le cadre de la précédente VEFA pour 4 893 K€.

Informations relatives aux frais de personnel et mandataires sociaux

Effectifs

L'effectif de la Société est de 3 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	2015		2014	
	Salaires fixes	Jetons de présence	Salaires fixes	Jetons de présence
Baron HOTTINGUER	55,0		212,0	17,6
Succession Baron HOTTINGUER		17,6		
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	128,2	30,8		30,8
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		4,0		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		14,3		12,8
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		6,1		6,1
BANQUE BNP PARIBAS		6,1		6,1
Total des mandataires sociaux	183,2	114,2	212,0	113,2
Monsieur François SALVADOR (censeur)		19,8		19,8
Total des rémunérations	183,2	134,0	212,0	133,0

Notes annexes aux comptes de l'exercice

Rémunération du commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2015	2014	2015	2014
Audit				
- commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	73	73	100 %	100 %
- autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	0	0	-	-
Sous Total	73	73	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	73	100 %	100 %

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	2015	2014	2013
CHARGES			
Autres achats et charges externes	1 372	1 738	1 204
PRODUITS			
Produits de location simple	167	161	145
Autres prestations	280	267	292

6.3 Les autres charges et autres produits d'exploitation

En milliers d'Euros	2015	2014	2013
AUTRES CHARGES			
VNC des immobilisations cédées	317	0	0
Autres charges d'exploitation courante	0	23	0
Jetons de présence	108	134	134
Total	425	157	134
AUTRES PRODUITS			
Prix cession d'immobilisations	1 590		
Autres produits d'exploitation courante	42	66	50
Total	1 632	66	50

6.4 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.

Le résultat d'exploitation s'obtient en déduisant de l'excédent brut d'exploitation les amortissements et les autres charges d'exploitation et en ajoutant les reprises de provisions et les autres produits d'exploitation.

6.5 Résultat financier

En milliers d'Euros	2015	2014	2013
Intérêts créditeurs divers	0	0	0
Intérêts créditeurs bancaires	0	0	0
Intérêts débiteurs bancaires	- 2	- 19	- 20
Résultat financier	- 2	- 19	- 20

6.6 Résultat exceptionnel

En milliers d'Euros	2015	2014	2013
Plus-value sur éléments d'actif cédés	0	0	0
Prix de vente des immobilisations cédées	46	20	18
Reprises de provisions sur litiges	0	0	98
VNC des éléments d'actif cédés	- 38	- 97	0
Dotations aux amortissements dérogatoires	- 54	- 54	- 55
Résultat exceptionnel	- 46	- 131	61

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 2015 est de 9 000 K€ comme à fin 2014.

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

Hors bilan comparé

En milliers d'Euros	2015	2014	2013
ENGAGEMENTS DONNES			
Engagements de financement	0	0	3 874
Engagements de garantie	0	0	0
Engagements sur titres	0	0	0
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	9 000	9 000	6 500
Engagements de garantie	211	210	211
Engagements sur titres	0	0	0

8. AUTRES INFORMATIONS

Evènements postérieurs à la clôture

Le Conseil d'administration a, lors de sa séance du 12 Janvier 2016, décidé de réorganiser la gouvernance de la société en séparant les fonctions de Président du Conseil d'Administration de celles de Directeur Général.

Le Conseil a ainsi désigné Monsieur Paul Hottinguer en qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société, pour une durée de deux ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017.

Le Conseil a par ailleurs nommé Monsieur Jean-Marc Costes en qualité de Directeur Général de la Société sans limitation de durée.

Monsieur Frédéric Hottinguer a en outre été renouvelé dans ses fonctions de Directeur Général Délégué de la Société et désigné Vice-Président du Conseil d'Administration, pour une durée de deux ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017.

Aucun autre 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.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

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

approuve l'inventaire et les comptes annuels sociaux, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2015, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et décrites dans ces rapports.

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

En conséquence, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

DEUXIEME RESOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT ET FIXATION DU DIVIDENDE

Le résultat de l'exercice s'élève à	4 751 908,57 €
Après reprise du report à nouveau, soit	9 074 764,84 €
Le total disponible s'élève à	13 826 673,41 €

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

Aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	3 363 756,00 €
Au report à nouveau	10 462 917,41€

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

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

EXERCICE	DIVIDENDE NET VERSE
2012	3,80 € (assorti d'un abattement de 1,52 €)
2013	4,00 € (assorti d'un abattement de 1,60 €)
2014	4,40 € (assorti d'un abattement de 1,76 €)

Le dividende de l'exercice 2015 sera mis en paiement à partir du 31 mai 2016.

La date de détachement du coupon est fixée au 27 mai 2016.

TROISIEME RESOLUTION

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

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

QUATRIEME RESOLUTION

FIXATION DE JETONS DE PRESENCE

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport établi par le Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 107 525,00 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2015.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 22 mars 2016, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 107 525,00 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

- | | |
|---|-------------|
| ▪ Pour les administrateurs | 63 525,00 € |
| (attribués en fonction de leur présence aux conseils, montant double pour le président) | |
| ▪ Pour le censeur | 6 050,00 € |
| ▪ Pour le directeur général délégué | 22 000,00 € |
| ▪ Pour les membres du Comité d'audit | 22 000,00 € |
| (soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président) | |

CINQUIEME RESOLUTION

AUTORISATION A CONFERER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE FAIRE RACHETER PAR LA SOCIETE SES PROPRES ACTIONS (ARTICLE L225-209 DU CODE DE COMMERCE)

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

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

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

Résolutions

- 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 9 173 880,00 € (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 120 € 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 21 mai 2015 en sa cinquième résolution pour la période non écoulée.

SIXIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE MR FREDERIC HOTTINGUER

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Frédéric HOTTINGUER, arrive à expiration, décide de le renouveler dans ses fonctions d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

SEPTIEME RESOLUTION

NOMINATION DE MONSIEUR JEAN-MARC COSTES EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, décide de nommer en qualité d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

Monsieur Jean-Marc COSTES, né le 9 novembre 1968 à SAINT-MAUR (Val de Marne), demeurant à LEVALLOIS-PERRET (92300) 104, rue Jules Guesde, de nationalité française.

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

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

HUITIEME RESOLUTION

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

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

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

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

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

Cette autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée à l'Assemblée Générale du 21 mai 2015 en sa neuvième résolution pour la période non écoulée.

NEUVIEME RESOLUTION

DELEGATION DE COMPETENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'EMETRE DES BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ATTRIBUES GRATUITEMENT AUX ACTIONNAIRES (ARTICLE L233-32 II et L 233-33 DU CODE DE COMMERCE)

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

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

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

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

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

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

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

- Imputer les frais droits et charges occasionnés par les augmentations de capital résultant de l'exercice de ces bons sur le montant des primes correspondantes et de prélever sur ces dernières les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du capital social ;
- D'une manière générale, passer toute convention notamment pour assurer la bonne fin de la ou des opération(s) envisagée(s), prendre toute mesure et effectuer toute formalité utile à l'émission ou à l'attribution des bons émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts.

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

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

L'autorisation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée par l'Assemblée Générale du 21 mai 2015 en sa neuvième résolution pour la période non écoulée.

DIXIEME RESOLUTION

AUGMENTATION DE CAPITAL A RESERVER AUX SALARIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L225-129-6 ALINEA 2 DU CODE DE COMMERCE

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport du commissaire aux comptes, décide en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 alinéa 2 du Code de Commerce, de réserver aux salariés de la Société, une augmentation du capital social en numéraire aux conditions prévues à l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

En cas d'adoption de la présente résolution, l'Assemblée Générale décide :

- que le directeur général disposera d'un délai maximum de 6 mois pour mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues à l'article L. 3332-1 et suivants du Code du travail,
- de déléguer au Conseil d'Administration la compétence de procéder, dans un délai maximum de 6 mois à compter de ce jour, à une augmentation de capital d'un montant maximum de 1 % qui sera réservée aux salariés adhérant audit plan d'épargne d'entreprise et réalisée conformément aux dispositions de l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail. En conséquence, cette autorisation entraîne la renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.

ONZIEME RESOLUTION

POUVOIRS A DONNER POUR EFFECTUER LES FORMALITES

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

Rapport du Président du Conseil d'Administration

(loi de sécurité financière)

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.

I CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

1.1. Conseil d'Administration

Jusqu'au décès du Baron HOTTINGUER, le Conseil d'Administration était composé de 10 membres, dont le Président et un directeur général délégué. Depuis la disparition du Baron HOTTINGUER, le Conseil d'Administration est composé de 9 membres, dont le Président et 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 4 fois au cours de l'exercice 2015. Le taux moyen de présence des Administrateurs est de 100 %.

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,
- La nomination d'un administrateur délégué, suite au décès du Président Directeur Général.

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

Jusqu'au décès du Baron HOTTINGUER le comité était composé de six membres qui étaient désignés par le Président Directeur Général et agréés par le Conseil d'Administration.

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

Ce Comité avait 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 étaient remises pour information au Conseil d'Administration.

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

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

Il conduisait 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 ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2015.

Suivant Conseil d'Administration en date du 22 mars 2016, un règlement intérieur du Conseil d'Administration a été adopté aux termes duquel le Comité Stratégie et Initiatives fonctionne de la façon suivante :

Il est composé de 5 administrateurs au moins désignés par le Conseil d'Administration sur proposition du Président du Conseil d'Administration.

Le Vice-Président du Conseil d'Administration, membre de droit, préside le Comité. Les membres qui sont nommés, le sont pour une durée de trois ans renouvelables, sans toutefois pouvoir excéder la durée de leur mandat d'administrateur ou de censeur.

Suivant Conseil d'Administration du 22 mars 2016, Monsieur Frédéric HOTTINGUER a été nommé Président dudit Comité.

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 2015. Le taux de présence était de 100%.

Le 26 janvier 2016, Monsieur Paul HOTTINGUER a démissionné de ses fonctions de membre du Comité d'Audit à la suite de sa nomination en qualité de Président du Conseil d'Administration.

Suivant Conseil d'Administration du 22 mars 2016, Madame Véronique RAYNAR a été nommée membre dudit Comité.

1.4.- Direction Générale de la Société

A la suite de l'empêchement du Président Directeur Général, Monsieur Frédéric HOTTINGUER a présidé les réunions du Conseil d'Administration.

Consécutivement au décès du Président Directeur Général, le Baron HOTTINGUER, survenu le 3 avril 2015, Monsieur Frédéric HOTTINGUER a été nommé le 28 avril 2015 Administrateur Délégué aux fins de diriger les débats du Conseil d'Administration.

Suivant décisions du Conseil d'Administration en date du 12 janvier 2016, Monsieur Paul HOTTINGUER a été nommé Président du Conseil d'Administration, et Monsieur Jean-Marc COSTES, ancien Directeur Général Adjoint, a été nommé Directeur Général.

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

Jusqu'au décès du Baron HOTTINGUER la rémunération du Président Directeur Général était 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 était fixe, aucun avantage en nature n'était octroyé au Président. Il percevait des jetons de présence.

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

Suivant décision du Conseil d'Administration en date du 12 janvier 2016, il a été acté que le montant de la rémunération jusqu'alors perçue par le Président Directeur Général serait attribuée par moitié au Président du Conseil d'Administration et au Directeur Général Délégué.

Le Directeur Général continue à percevoir la rémunération qui lui était versée en qualité de Directeur Général Adjoint.

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 2014, et versés en 2015, représentent 133 833,00 €.

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

Au 31/12/2015, SOFIBUS PATRIMOINE, qui, hormis son dirigeant, un Directeur Général Adjoint et une secrétaire, n'avait pas de personnel, sous-traite à une société la gestion dans les domaines commercial, technique, comptabilité, informatique et 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 18 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.

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 22 Mars 2016

Paul Hottinguer
Président du Conseil d'Administration

Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel

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

Pour valoir ce que de droit

Paris, le 22 Mars 2016

Jean-Marc COSTES
Directeur Général

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SOFIBUS PATRIMOINE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :


- Comme il est précisé dans la note 3.1 de l'annexe, la société apprécie à la clôture s'il existe un indice de perte de valeur des actifs immobilisés. Nos travaux ont notamment consisté à vérifier la correcte application des modalités décrites dans l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.



Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie Bourguignon

Rapports du commissaire aux comptes

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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.

CONVENTION ET ENGAGEMENT SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Convention et engagement autorisé 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.

CONVENTION ET ENGAGEMENT DEJA APPROUVE 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 13 Avril 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie Bourguignon

**Rapport du commissaire aux comptes
sur l'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique
visant la société**

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 19 mai 2016 – Neuvième résolution

Aux actionnaires,

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

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

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

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

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 Avril 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie Bourguignon

Rapports du commissaire aux comptes

Rapport du commissaire aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions, proposée à l'assemblée

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 19 mai 2016
Huitième résolution

Aux actionnaires,

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 Avril 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie Bourguignon

Rapport du commissaire aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales et sociétales figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Sofibus Patrimoine désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015 (ci-après les « Informations sociales et sociétales »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

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

Indépendance et contrôle qualité

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

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

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

Nos travaux ont mobilisé les compétences de deux personnes en avril 2016 sur une durée de deux jours. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

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

1. Attestation de présence des Informations sociales et sociétales

Nature et étendue des travaux

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

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

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

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

Conclusion

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

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

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené des travaux nous permettant :

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

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

Pour les informations sociales et sociétales que nous avons considérées les plus importantes², nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans les comptes et le rapport de gestion. Pour les autres informations sociales et sociétales, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société. Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

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

Conclusion

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2016
Le commissaire aux comptes,
Deloitte & Associés

Sylvie Bourguignon
Associée

Julien Rivals
Associé, Développement Durable

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

**Rapport du commissaire aux comptes établi
en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce
sur le rapport du Président du Conseil d'administration**

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015.

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.

Rapports du commissaire aux comptes

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 13 Avril 2016

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie Bourguignon

Rapport du commissaire aux comptes sur l'augmentation de capital réservé aux adhérents d'un plan épargne entreprise

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 19 mai 2016 – Dixième résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une augmentation du capital par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés adhérents audit plan d'épargne d'entreprise à mettre en place, pour un montant maximum de 1% du capital, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation du capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 6 mois la compétence pour décider une augmentation du capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation du capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives de l'augmentation du capital n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration.

Neuilly-sur-Seine, le 13 Avril 2016

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie Bourguignon