

Information financière semestrielle

30 juin 2016

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



Sommaire

Rapport semestriel sur les comptes au 30/06/2016	3
1. L'activité locative	3
2. Le refinancement.....	4
3. L'analyse des comptes semestriels.....	5
4. Les perspectives.....	7
5. Les risques et incertitudes	7
Les comptes semestriels résumés.....	8
Les notes annexes	12
Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2016.....	19
Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel	20



RAPPORT SEMESTRIEL SUR LES COMPTES AU 30 JUIN 2016

Le résultat avant impôt du premier semestre 2016 s'établit à 2 370 K€ à comparer à 3 118 K€ réalisés un an plus tôt. Le résultat après impôt est de 1 460 K€ contre 2 007 K€ au 30 juin 2015.

1. L'activité locative

SYNTHESE DES LOYERS AU 30 JUIN 2016

	30/06/2016	30/06/2015	Variation
Location simple PAPC	4 247	4 594	- 7.6 %
Immeuble TAITBOUT et divers	573	592	- 3.2 %
Location simple Bonneuil Sud	99	99	-
Crédit Bail	642	629	+ 2.1 %
Total	5 562	5 914	- 6.0 %

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

a) L'immeuble de la rue Taitbout

L'ensemble des surfaces bureaux est loué et a généré un loyer semestriel de 573 K€ contre 586 K€ au 1^{er} semestre 2015.

b) La location simple sur le Parc des Petits Carreaux

	1 ^{er} semestre 15	2 ^{ème} semestre 15	1 ^{er} semestre 16
1. Locaux disponibles en début de période	20 826 m ²	28 263 m ²	24 499 m ²
2. Locaux qui se sont libérés	10 675 m ²	2 149 m ²	11 330 m ²
3. Stock à commercialiser (1+2+3)	31 501 m ²	30 412 m ²	35 829 m ²
4. Location pour la période	3 238 m ²	5 913 m ²	6 370 m ²
5. Stock disponible en fin de période (4-5)	28 263 m ²	24 499 m ²	29 459 m ²
Taux d'occupation physique fin de période	77,7 %	80,7 %	76,8 %

Globalement le marché des locaux mixte d'activités est resté assez peu dynamique en ile de France, la demande exprimée restant stable à un niveau assez bas.

La motivation de la demande exprimée reste très majoritairement la recherche d'économies et l'optimisation des coûts et des surfaces.

Le délai moyen de transaction est en hausse toute surface confondue, et la concurrence reste toujours forte et les mesures d'accompagnement importantes.

Nous avons dû faire face, au cours du premier semestre, à un niveau de libération élevé – 11 330 m²- (le départ de deux locataires représentant à eux seuls près de 8 500 m²- impactant notre taux d'occupation physique de 6.69 %).

Dans le même temps nous avons procédé à la location de 6 370 m² à de nouveaux locataires.

c) Le crédit bail

Les redevances perçues s'élèvent à 642 K€, en hausse de 2.1 % par rapport au 30 juin 2015 en raison de la hausse des taux servant de référence au calcul des redevances.

La société KFC nous a fait savoir qu'elle entendait levée l'option prévue au terme de son contrat à savoir le 8 novembre 2016.

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

Sofibus Patrimoine a vendu une parcelle de terrain d'environ 6 615m² et va réaliser pour le compte de l'acquéreur un immeuble d'activités et de bureaux de 2 732 m² environ.

La livraison de l'ensemble immobilier devrait intervenir à la fin du second semestre 2016.

e) ZAC Bonneuil Sud

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

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

2. Le Refinancement

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

Au 30 juin, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 7 000 K€, la trésorerie disponible s'élevant quant à elle à 12 539 K€.



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

A. Le compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/2016		30/06/2015	
		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	7 036	1 452	7 416	1 483
Loyers	5 584		5 927	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	4 929		5 285	
Loyers de crédit-bail	642		629	
Facturations diverses	13		13	
Charges locatives refacturées	1 452	1 452	1 479	1 479
Autres produits locatifs	0		10	4
Autres Prestations de services	252		157	
Chiffre d'affaires	7 288		7 573	
Production stockée	299			
Charges sur Immeubles	- 2 615	- 1 452	- 2 190	- 1 483
Entretien et frais de relocation	- 562		- 249	- 4
Charges locatives générales	- 889	- 637	- 797	- 604
Impôts et taxes	- 1 164	- 815	- 1 144	- 875
Frais de fonctionnement	- 1 539		- 1 231	
Frais de personnel	- 421		- 405	
Impôts et taxes	- 60		- 76	
Achats stockés et autres charges générales d'exploitation	- 1 058		- 750	
Excédent Brut d'Exploitation	3 433		4 152	
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	0		2	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 963		- 969	
Autres produits	11		20	
Autres charges	- 54		- 67	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	2 427		3 138	
Produits financiers	0		0	
Charges financières	- 2		- 1	
RESULTAT FINANCIER	- 2		- 1	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	2 425		3 137	
Produits exceptionnels	0		46	
Charges exceptionnelles	- 55		- 65	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 55		- 19	
Impôts sur les bénéfices	- 910		- 1 111	
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 460		2 007	

B. Le Résultat d'Exploitation

Les produits locatifs sont en diminution de 380 K€, les loyers de location simple diminuent de 356 K€ en raison de la baisse du taux d'occupation constatée sur le Parc des Petits Carreaux (essentiellement en raison de la libération de 2 bâtiments représentant près de 8 500 m²). Les redevances de crédit-bail sont en légère augmentation (13 K€) en raison de la hausse des taux utilisés pour leur calcul.

Les charges refacturées aux entreprises locataires (1 452 K€) sont en diminution (- 27 K€ comparativement au 30 juin 2015).



Les autres prestations de services correspondent essentiellement aux salaires refacturés, ils représentent 252 K€ au 30 juin 2016.

Au 30 juin, les travaux liés à l'opération de VEFA ont été enregistrés en **production stockée** pour un montant de 299 K€.

Les Charges sur immeubles sont de 2 615 K€ (+ 425 K€ par rapport au 30 juin 2015) dont 1 452 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société (1 163 K€) augmentent de 456 K€ essentiellement en raison des charges sur locaux vacants (+ 139 K€), de l'augmentation des coûts de sécurisation du site liée à l'occupation des gens du voyage (environ 60 K€), et de l'augmentation des travaux de relocation et des frais d'entretien (+ 317 K€).

Les Frais de fonctionnement sont de 1 539 K€ sont en augmentation de 308 K€ par rapport à ceux observés un an plus tôt, cependant ils comprennent les travaux liés à l'opération de VEFA pour 299 K€.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 3 433 K€ en diminution de 719 K€ en raison de la baisse des produits locatifs et de l'augmentation des charges sur immeubles.

Les dotations aux amortissements et provisions s'établissent à 963 K€ et sont stables comparativement à l'exercice précédent.

Les autres produits et autres charges : les autres produits représentent des refacturations (11 K€) et les autres charges correspondent aux jetons de présence provisionnés (54 K€).

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 2427 K€ contre 3 138 K€ au 30 juin 2015.

C. Le Résultat Financier

Les frais financiers s'établissent à 2 K€ contre 1 K€ un an plus tôt.

Au total, le résultat financier s'établit à - 2 K€ contre - 1 K€ au 30 juin 2015.

D. Résultat courant avant impôts

Le résultat courant avant impôts s'élève à 2 425 K€ contre 3 137 K€ à fin juin 2015.

E. Le Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'établit à - 55 K€ contre - 19 K€ au 30 juin 2015. Il correspond à une dotation aux amortissements dérogatoires (27 K€), et à la sortie d'immobilisations liée à la rénovation d'un bâtiment initiée au cours de l'exercice 2015.

F. Impôts sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 910 K€ contre 1 111 K€ sur le premier semestre 2015.

G. Le Résultat net de l'exercice

Le résultat net au 30 juin 2016 s'établit à 1 460 K€ contre 2 007 K€ un an plus tôt.



4. Les Perspectives

Les mesures d'aide aux entreprises approchent de leur plein régime (CICE, pacte de responsabilité et suramortissement de l'investissement) et devraient contribuer à l'amélioration de leurs profits et de leurs marges et pourraient enfin orienter favorablement leurs recherches immobilières.

Le marché devrait, dans un contexte politique et macroéconomique incertain, rester étroit et très concurrentiel, et tous les efforts seront axés vers la commercialisation des locaux qui se sont libérés

Au jour du Conseil, 8 808 m² ont été reloué portant le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine à 78,7 % et le taux d'occupation financier à 79,2 %

5. Risques et incertitudes sur le second semestre

Les risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le rapport annuel 2015 (pages 19 et 20).

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

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

LES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES (EN MILLIERS D'EUROS)

Le bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2016			31/12/2015
		Brut	Amort.	Net	Net
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Autres immobilisations incorporelles		441	348	93	105
Total immobilisations incorporelles	4.1.1	441	348	93	105
Immobilisations corporelles					
Terrains		11 485	1 062	10 423	10 423
Constructions		83 106	66 043	17 063	17 090
Installations techniques, matériels et outillages		648	243	405	427
Autres immobilisations corporelles		108	86	22	32
Immobilisations corporelles en cours		78	0	78	897
Total immobilisations corporelles	4.1.1	95 425	67 434	27 991	28 869
Immobilisations financières					
Autres titres immobilisés		0		0	0
Autres immobilisations financières		28		28	28
Total immobilisations financières	4.1.1	28	0	28	28
ACTIF IMMOBILISE (I)		95 894	67 782	28 112	29 002
Actif circulant					
Stocks	4.1.2	320	0	320	21
Créances clients et comptes rattachés	4.1.2	2 586	900	1 686	1 042
Autres créances		771	0	771	416
Disponibilités		12 539	0	12 539	15 497
Charges constatés d'avance		46	0	46	15
ACTIF CIRCULANT (II)		15 942	900	15 042	16 991
TOTAL ACTIF (I+II)		112 156	68 682	43 474	45 993

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2016	31/12/2015
Capitaux propres			
Capital		15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 016	8 016
Réserves :		1 500	1 500
- Légale		1 500	1 500
- Ordinaire		0	0
Report à nouveau		10 463	9 075
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		1 460	4 752
Provisions réglementées		298	271
CAPITAUX PROPRES (I)		36 737	38 614
Provisions			
Provisions pour risques et charges	4.1.3	502	502
PROVISIONS (II)		502	502
Dettes			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.1.3	1	2
Dépôts de garantie reçus		3 246	3 066
Avances et acomptes reçus		473	532
Fournisseurs et comptes rattachés		675	1 555
Dettes fiscales et sociales		1 180	1 551
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0
Autres dettes		419	124
Produits constatés d'avance		241	47
DETTES (III)		6 235	6 877
TOTAL PASSIF (I+II+III)		43 474	45 993

Le compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2016	30/06/2015	31/12/2015
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	4.2.1	7 036	7 416	14 495
- Loyers		5 584	5 927	11 844
- Charges locatives refacturées		1 452	1 479	2 637
- Facturations diverses		0	10	14
Autres prestations de service		252	157	374
Produits VEFA	4.2.1	0	0	0
		<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		
		7 288	7 573	14 869
Production stockée	4.2.1	299	0	21
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		0	2	2
Autres produits		11	20	1 632
Total produits d'exploitation		7 598	7 595	16 524
Charges d'exploitation				
Achats stockés, autres achats et charges externes		2 510	1 796	3 644
Impôts, taxes et versements assimilés		1 223	1 220	2 072
Charges de personnel		421	405	934
- Salaires et traitements		292	295	684
- Charges sociales		129	110	253
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		963	969	1 949
- Sur immobilisations : amortissements	4.1.1	940	933	1 850
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		23	36	99
- Dotations aux prov. pour risques et charges		0	0	0
Autres charges		54	67	425
Total charges d'exploitation		5 171	4 457	9 024
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	4.2.1	2 427	3 138	7 500
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	1	2
Total charges financières		2	1	2
RESULTAT FINANCIER (II)		- 2	- 1	- 2
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		2 425	3 137	7 498
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	47	46
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	0
Total produits exceptionnels		0	47	46
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		28	38	38
Dotations aux amortissements et aux provisions		27	27	54
Total charges exceptionnelles		55	65	92
RESULTAT EXCEPTIONNEL (III)		- 55	- 19	- 46
Impôts sur les bénéfices (IV)		910	1 111	- 2 700
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		1 460	2 007	4 752
TOTAL PRODUITS		7 598	7 642	16 549
TOTAL CHARGES		6 138	5 635	11 797
Résultat par action		1,91 €	2,62 €	6,22 €

Le tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2016	31/12/2015
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	1 460	4 752
Dotations aux amortissements et provisions	990	2 003
Reprises des amortissements et provisions	0	- 2
Plus ou moins value de cession	28	355
Autres	0	0
Capacité d'autofinancement	2 478	7 108
Variation des créances d'exploitation	- 1 023	1 034
Variation des dettes d'exploitation	- 624	- 969
Charges et produits constatés d'avance	- 48	40
Variation du besoin en fonds de roulement	- 1 695	105
Flux net de trésorerie généré par l'activité	783	7 213
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 377	- 924
Acquisition d'immobilisations financières	0	0
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	17
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 377	- 907
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 364	- 3 364
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	0	0
Contraction de prêts	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 364	- 3 364
VARIATION DE TRESORERIE	- 2 957	2 942
Trésorerie à l'ouverture	15 495	12 553
Trésorerie à la clôture	12 538	15 495

Analyse des capitaux propres

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

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire				
Situation à la clôture au 31/12/2014	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 31/12/2015							4 752			4 752
Situation au 31/12/2015	764 490	15 000	8 016	1 500	1 500	0	4 752	271	9 075	38 614
Distributions effectuées au titre de 2015							- 3 364			- 3 364
Résultat 2015 non distribué							- 1 388		1 388	0
Provisions réglementées								27		27
Résultat 30/06/2016							1 460			1 460
Situation au 30/06/2016	764 490	15 000	8 016	1 500	1 500	0	1 460	298	10 463	36 737

Les notes annexes aux comptes semestriels résumés

NOTE 1 : Faits caractéristiques sur le semestre

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.

SOFIBUS PATRIMOINE a signé, le 4 mai 2016, un acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) avec la SCI AB PROPERTY portant sur un terrain de 6 615 m² et la construction d'un bâtiment d'activités de 2 732 m². Le prix fixé est de 4 220 000 € H.T.

Le permis de construire a été déposé le 6 janvier 2016, la livraison du bâtiment est prévue (hors intempéries et force majeure) pour fin 2016.

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.

NOTE 2 : Présentation des comptes semestriels

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

NOTE 3 : Principales méthodes comptables

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

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

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

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

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

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



1.1 Immobilisations

a) Immobilisations incorporelles

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

b) Immobilisations corporelles

Evaluation des actifs à leur date d'entrée

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

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

Comptabilisation des composants et amortissements

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

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

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

La durée d'amortissement est de :

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

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

Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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

Dépréciation des immobilisations

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

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

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées :

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



1.2 Contrats à long terme (VEFA) et stocks

Les contrats à long terme (VEFA) sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement. Cette méthode consiste à comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat au terme de l'opération, les travaux en cours étant constatés à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées. Ces charges sont enregistrées en stocks.

1.3 Chiffre d'affaires et créances d'exploitation

Les opérations de location sont qualifiées de location simple lorsque les risques et avantages liés à la propriété ne sont pas transférés aux locataires.

La Société est, d'autre part, crédit-bailleur pour un encours résiduel de 1 561 K€ (sur 2 contrats).

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

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

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis.

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

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

1.4 Trésorerie

Les disponibilités comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

1.5 Impôts sur les bénéfices

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

1.6 Provisions pour risques et charges

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

1.7 Refinancement

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

1.8 Engagements en matière de retraite

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

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

NOTE 4 - Informations sur les états financiers

4.1 Informations sur le bilan

4.1.1 Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'Euros	Au 31/12/15	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 30/06/16	Amort. au 31/12/15	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 30/06/16	Valeurs nettes 31/12/15	Valeurs nettes 30/06/16
1. Immobilisations incorporelles	441					441	336		12		348	105	93
Logiciel	363					363	336		12		348	27	15
Logiciel en cours	0					0			0		0	0	0
Mali de fusion	78					78			0		0	78	78
2. Immobilisations corporelles	95 756		77	- 407	0	95 426	66 886	- 379	928		67 435	28 070	27 991
Terrains	11 486					11 486	1 062				1 062	14 024	10 424
Location simple	3 766					3 766						3 766	3 766
Crédit Bail	1 062					1 062	1 062				1 062	0	0
Autre	6 658					6 658						6 658	6 658
Gros oeuvre	45 126					45 126	36 654		469		36 123	9 472	9 003
Location simple	41 533					41 533	32 061		469		32 530	9 472	9 003
Crédit bail	3 593					3 593	3 593		0		3 593	0	0
Façades, Couvertures	13 486			- 59	655	14 082	9 416	- 31	221		9 606	4 070	4 476
Location simple	13 486			- 59	655	14 082	9 416	- 31	221		9 606	4 070	4 476
Installations générales et techniques	640					640	213		21		234	427	406
Location simple	640					640	213		21		234	427	406
Agencements	13 551			- 348	242	12 873	12 873	- 348	92		12 617	678	828
Location simple	13 551			- 348	242	12 873	12 873	- 348	92		12 617	678	828
Equipements du terrain	10 453					10 453	7 583		114		7 697	2 870	2 756
Location simple	8 130					8 130	6 693		82		6 765	1 447	1 365
Crédit Bail	418					418	418		0		418	0	0
Autre	1 905					1 905	482		32		514	1 423	1 391
Immobilisations en cours	897		77		- 897	77						897	77
Autres immobilisations corporelles	117					117	85		11		96	32	21
TOTAL (1 + 2)	96 197		77	- 407	0	95 867	67 222	- 379	940		67 783	28 975	28 084
Crédit bail	5 073					5 073	5 073				5 073	0	0
Location simple	81 955		67	- 407		81 615	61 246	- 379	885		61 752	20 709	19 863
Autres immobilisations corporelles	8 728		10			8 738	567		43		610	8 161	8 128

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

Expertises immobilières

Une expertise immobilière a été réalisée au 31 décembre 2014 par un cabinet indépendant (Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine (hors crédit bail ZAC "Bonneuil Sud"). L'évaluation des actifs immobiliers ressortait à cette date à 159 346 K€ hors frais et fiscalité. Suite aux ventes de l'immeuble de Mâcon et d'une parcelle sur la ZAC Bonneuil Sud en fin d'année 2015, les actifs immobiliers de la société sont de 158 465 K€.



Immobilisations financières

Actions propres

Au 30 juin 2016, la société ne détient aucune de ses actions.

Dépôts de garantie versés

Le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élèvent à 28 K€ au 30 juin 2016 comme à fin décembre 2015.

4.1.2 Actif circulant

Contrats à long terme (VEFA) et stocks

Le montant des travaux relatifs à l'acte de VEFA signé au cours du 1^{er} semestre 2016 s'élèvent à fin juin 2016 à 320 K€.

Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	30/06/16			31/12/15
	Brut	Provisions	Net	
Créances clients	327		327	494
Créances douteuses	1 446	900	546	541
Charges à refacturer	813		813	7
Total	2 586	900	1 686	1 042

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/15	1 417	1 180	319	876
- Augmentation 2016	29	24	0	24
- Diminution (reprise) 2016	0	0	0	0
Créances douteuses au 30/06/16	1 446	1 204	319	900

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 1 446 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 900 K€.

4.1.3 Passif

Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		30/06/16	31/12/15
		utilisées	Non utilisées		
Provisions pour charges	0	0	0	502	502
TOTAL	0	0	0	502	502

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

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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



4.1.4 Autres informations

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/16	31/12/15
ACTIF		
Clients location simple	206	149
Produits à recevoir	53	0
Autres créances	0	37
Honoraires sur VEFA	0	0
PASSIF		
Autres PASSIFS	279	343
Charges à payer	8	5
Produits constatés d'avance	0	0

4.2 Informations sur le compte de résultat

4.2.1 Informations sur le résultat

Les produits locatifs

En milliers d'Euros	30/06/16	30/06/15	Variation %	31/12/15
Loyers				
<i>Loyers de location simple</i>	4 929	5 285	- 6,7%	10 538
<i>Indemnités d'occupation</i>	0	0		12
<i>Loyers de crédit bail</i>	642	629	+ 2,1%	1 267
<i>Facturations diverses</i>	13	13		27
Total loyers	5 584	5 927	- 5,8%	11 844
Charges locatives refacturées	1 452	1 479	- 1,8%	2 637
Facturations diverses	0	10		14
Total des produits locatifs	7 036	7 416	- 5,1%	14 495

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 88,3 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 86,4 % des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

Les produits et production stockée liés aux opérations de VEFA

Au 30 juin 2016, les coûts concernant l'acte de VEFA signé au cours du 1^{er} semestre 2016 ont été enregistrés en compte d'achats stockés et de production stockée pour un montant de 299 K€.

Le résultat d'exploitation

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

Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 2 615 K€ (+ 19,4 % par rapport au 30 juin 2015) comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 1 452 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (1 539 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 des travaux relatifs aux actes de VEFA (299 K€), ils sont en augmentation de 308 K€ par rapport à ceux constatés au 30 juin 2015.

4.2.2 Autres informations

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/16	31/12/15
CHARGES		
Autres achats et charges externes	626	1 372
PRODUITS		
Produits de location simple	60	167
Autres prestations	188	280

4.3 Informations sur le hors bilan

Les engagements de financement reçus repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée soit 7 000 K€.

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

SOFIBUS PATRIMOINE a signé, en mai 2016, un acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dont les conditions sont décrites dans la note 1.

En K€	30/06/16	31/12/15
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements de financement	4 009	0
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titres	0	0
ENGAGEMENTS RECUS		
Engagements de financement	7 000	9 000
Engagements de garantie	92	211
Engagements sur titres	0	0

NOTE 5 - Autres informations

Evènements post-clôture

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



SOFIBUS PATRIMOINE

Société Anonyme
43, rue Taitbout
75 009 PARIS

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2016

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2016

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société Sofibus Patrimoine, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I- Conclusion sur les comptes

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

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

II- Vérification spécifique

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 15 septembre 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON



SOFIBUS PATRIMOINE

Société Anonyme
43, rue Taitbout
75 009 PARIS

Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel

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

Paris, le 15 septembre 2016

Jean-Marc COSTES
Directeur Général

