

Document de Référence

Exercice 2015



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 24 novembre 2016 sous le numéro D.16-0991, conformément à l'article 212-13 de son Règlement Général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

- examen de la situation financière, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et le rapport du commissaire aux comptes y afférent figurant respectivement aux pages 20, 62 à 76 et 77 à 79 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 5 novembre 2015 (sous le numéro D.15-0997).

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

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

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

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



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I - PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

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

CHAPITRE II - CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

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

CHAPITRE III - INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES6

CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

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

CHAPITRE V - INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

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

CHAPITRE VI - APERCU DES ACTIVITES

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

CHAPITRE VII- ORGANIGRAMME17

CHAPITRE VIII- PROPRIETES IMMOBILIERES

8.1. Propriété immobilières	18
8.2. Immobilisations et environnement	19

CHAPITRE IX- EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT19

CHAPITRE X - TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1. Informations simplifiées sur les capitaux de l'Emetteur	21
10.2. Flux de trésorerie	21
10.3. Conditions d'emprunts et structure de financement	21
10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux.....	21



CHAPITRE XI- RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1. Recherche et développement	22
11.2. Brevets et licences.....	22

CHAPITRE XII - INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1. Tendances ayant affecté l'activité, depuis la fin de l'exercice jusqu'à la date du Document de Référence	22
12.2. Perspectives	22
12.3. Information financière au titre du 1 ^{er} semestre 2016.....	22

CHAPITRE XIII- PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE26

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

14.1. Présentation synthétique des dirigeants et administrateurs de la société.....	27
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance de la direction générale.....	27
14.3. Présentation détaillée des dirigeants et administrateurs de la Société.....	28

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

15.1. Montant de la rémunération versée aux mandataires sociaux	33
15.2. Retraites et autres avantages.....	34

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

16.1. La direction de la Société	36
16.2. Contrats de services liant les mandataires sociaux.....	37
16.3. Comités	37
16.4. Gouvernance d'entreprise	38
16.5. Rapport du Président sur le contrôle interne	39
16.6. Rapport du Commissaire aux Comptes sur le contrôle interne	46

CHAPITRE XVII - SALARIES

17.1. Effectif de la société	47
17.2. Participations et stock options.....	47
17.3. Participation des salariés dans le capital de l'Emetteur.....	47

CHAPITRE XVIII - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Répartition du capital social et des droits de vote sur les trois derniers exercices	47
18.2. Droits de vote différents	49
18.3. Contrôle de la Société	49
18.4. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	51

CHAPITRE XIX - OPERATIONS AVEC DES APPARENTES55



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

20.1. Information financière relative au 3 ^{ème} trimestre 2016	56
20.1. Comptes sociaux au 30 juin 2016.....	57
20.2. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes au 30 juin 2016	68
20.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2015	69
20.4. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes au 31 décembre 2015.....	83
20.5. Paiement des dividendes	84
20.6. Procédures judiciaires ou arbitrage	84
20.7. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale.....	84
20.8. Honoraires des commissaires aux comptes sur les deux derniers exercices	85

CHAPITRE XXI - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. Capital social	
21.1.1. Compartiment de cotation, montant du capital souscrit avec détail par catégorie d'actions.....	86
21.1.2. Nombre et principales caractéristiques des actions non représentatives du capital	86
21.1.3. Actions détenues par la Société	86
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	86
21.1.5. Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital souscrit non libéré	87
21.1.6. Options ou accords portant sur le capital	87
21.1.7. Historique du capital de la Société depuis son introduction en Bourse	88
21.2. Acte constitutif et statuts	
21.2.1. Objet social	88
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes l'administration, de direction et de surveillance de la Société.....	88
21.2.3. Droits, privilèges, restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	92
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier le droit des actionnaires	93
21.2.5. Assemblées générales.....	93
21.2.6. Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou d'empêcher un changement de contrôle.....	95
21.2.7. Dispositions fixant les seuils au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	95
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital	95

CHAPITRE XXII - CONTRATS IMPORTANTS.....95

CHAPITRE XXIII - INFORMATIONS PROVENANTS DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS..95

CHAPITRE XXIV - DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

CHAPITRE XXV - INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

CHAPITRE XXVI – ELEMENTS D'INFORMATIONS SOCIALE ET SOCIETALE

26.1. Eléments d'information sociale.....	99
26.2. Eléments d'information sociétale	100



CHAPITRE I - PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

1.1. Personne responsable du document de référence

Monsieur Jean-Marc COSTES, Directeur Général de SOFIBUS PATRIMOINE.

1.2. Attestation de la personne responsable du document de référence

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

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

Cette lettre ne contient pas d'observation.

Les informations financières concernant les comptes au 30/06/2016 présentées dans le Document de Référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 68 dudit document.

Les informations financières historiques concernant les comptes au 31/12/2015 présentées dans le Document de Référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 83 dudit document.

Jean-Marc COSTES
Directeur Général

1.3. Personne responsable de l'information financière

Monsieur Jean-Marc COSTES, Directeur Général de SOFIBUS PATRIMOINE.



CHAPITRE II – CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. Commissaire aux comptes titulaire

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

Représenté par Madame Sylvie Bourguignon.

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

2.2. Commissaire aux comptes suppléant

BEAS
195 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Mireille Berthelot.

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

2.3. Commissaire aux comptes démissionnaire ou ayant été écarté

Néant.

CHAPITRE III – INFORMATIONS FINANCIERE SELECTIONNEE

Comptes sociaux en K€ (31/12/2013 – 31/12/2014 – 31/12/2015 et 30/06/2016)

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



Bilan

ACTIF En milliers d'Euros	30/06/2016			31/12/15	31/12/14	31/12/13
	Brut	Amort.	Net	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles	441	348	93	105	135	156
Total immobilisations incorporelles	441	348	93	105	135	156
Immobilisations corporelles						
Terrains	11 485	1 062	10 423	10 423	10 671	11 622
Constructions	83 106	66 043	17 063	17 090	18 866	19 837
Installations techniques, matériels et outillages	648	243	405	427	469	512
Autres immobilisations corporelles	108	86	22	32	97	96
Immobilisations corporelles en cours	78	0	78	897	54	100
Total immobilisations corporelles	95 425	67 434	27 991	28 869	30 157	32 167
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés	0		0	0	0	0
Autres immobilisations financières	28		28	28	27	26
Total immobilisations financières	28	0	28	28	27	26
ACTIF IMMOBILISE (I)	95 894	67 782	28 112	29 002	30 319	32 349
Actif circulant						
Stocks	320	0	320	21	0	736
Créances clients et comptes rattachés	2 586	900	1 656	1 042	1 574	866
Autres créances	771	0	771	416	447	357
Disponibilités	12 539	0	12 539	15 497	12 555	8 551
Charges constatés d'avance	46	0	46	15	56	27
ACTIF CIRCULANT (II)	15 942	900	15 042	16 991	14 632	10 537
TOTAL ACTIF (I+II)	112 156	68 682	43 474	45 993	44 951	42 886

PASSIF En milliers d'Euros	30/06/2016	31/12/15	31/12/14	31/12/13
Capitaux propres				
Capital	15 000	15 000	15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8 016	8 016	8 016	8 016
Réserves :	1 500	1 500	1 500	1 477
- <i>Légale</i>	1 500	1 500	1 500	1 477
- <i>Ordinaire</i>	0	0	0	0
Report à nouveau	10 463	9 075	7 312	6 175
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 460	4 752	5 127	4 218
Provisions réglementées	298	271	217	163
CAPITAUX PROPRES (I)	36 737	36 814	37 172	35 049
Provisions				
Provisions pour risques et charges	502	502	502	502
PROVISIONS (II)	502	502	502	502
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1	2	2	1 004
Dépôts de garantie reçus	3 246	3 066	3 207	3 209
Avances et acomptes reçus	473	532	708	606
Fournisseurs et comptes rattachés	675	1 555	2 034	1 451
Dettes fiscales et sociales	1 180	1 551	1 077	826
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	18	18
Autres dettes	419	124	182	178
Produits constatés d'avance	241	47	49	43
DETTES (III)	6 235	6 877	7 277	7 335
TOTAL PASSIF (I+II+III)	43 474	45 993	44 951	42 886



Compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/2016	31/12/15	31/12/14	31/12/13
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	7 036	14 495	15 667	15 848
- Loyers	5 584	11 844	12 951	13 027
- Charges locatives refacturées	1 452	2 637	2 628	2 620
- Facturations diverses	0	14	88	201
Autres prestations de service	252	374	267	256
Produits VEFA	0	0	8 244	0
Montant du Chiffre d'Affaires	7 288	14 869	24 178	16 104
Production stockée	299	21	- 736	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	0	2	19	1
Autres produits	11	1 632	66	50
Total produits d'exploitation	7 598	16 524	23 527	16 155
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes	2 510	3 644	9 491	3 316
Impôts, taxes et versements assimilés	1 223	2 072	1 872	1 774
Charges de personnel	421	934	897	902
- Salaires et traitements	292	681	658	661
- Charges sociales	129	253	239	241
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	963	1 949	3 093	3 488
- Sur immobilisations : amortissements	940	1 850	2 803	2 907
- Sur immobilisations : dépréciations	0	0	0	0
- Sur actif circulant : dotations	23	99	290	79
- Dotations aux prov. pour risques et charges	0	0	0	502
Autres charges	54	425	157	143
Total charges d'exploitation	5 171	9 024	15 509	9 623
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	2 427	7 500	8 018	6 532
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances	0	0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0	0	0
Total produits financiers	0	0	0	0
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés	2	2	19	20
Total charges financières	- 2	- 2	19	20
RESULTAT FINANCIER (II)	- 2	- 2	- 19	- 20
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)	2 425	7 498	7 999	6 512
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion	0	0	0	0
Sur opérations en capital	0	46	20	17
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges	0	0	0	98
Total produits exceptionnels	0	46	20	115
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion	0	0	0	0
Sur opérations en capital	28	38	97	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	27	54	54	54
Total charges exceptionnelles	55	92	151	54
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)	- 55	- 46	- 131	61
Impôts sur les bénéfices (IV)	910	2 700	2 741	2 355
RESULTAT NET (I+II+III-IV)	1 460	4 752	5 127	4 218
TOTAL PRODUITS	7 598	16 549	23 547	16 270
TOTAL CHARGES	6 138	11 797	18 420	12 052
Résultat par action	1,91 €	6,22 €	6,71 €	5,52 €



Chiffre d'Affaires trimestriel

En K€ / Hors Taxes		30/06/2016	2015	2014	2013
1 ^{er} trimestre	Loyers Location simple	2 461	2 617	2 871	2 908
	Indemnités occupation	0	0	0	17
	Crédit Bail	320	315	323	321
	Total	2 781	2 932	3 194	3 246
2 ^{ème} trimestre	Loyers Location simple	2 458	2 668	2 858	2 925
	Indemnités occupation	0	0	0	- 17
	Crédit Bail	322	314	323	324
	Total	2 780	2 982	3 181	3 232
Total 1^{er} semestre	Loyers Location simple	4 919	5 285	5 729	5 833
	Indemnités occupation	0	0	0	0
	Crédit Bail	642	629	646	645
	Total	5 561	5 914	6 375	6 478
3 ^{ème} trimestre	Loyers Location simple		2 564	2 831	2 907
	Indemnités occupation		22	119	0
	Crédit Bail		317	320	321
	Total		2 903	3 270	3 228
4 ^{ème} trimestre	Loyers Location simple		2 689	2 889	2 969
	Indemnités occupation		-10	72	0
	Crédit Bail		321	317	329
	Total		3 000	3 278	3 298
Total 2^{èm} semestre	Loyers Location simple		5 253	5 720	5 876
	Indemnités occupation		12	191	0
	Crédit Bail		638	637	650
	Total		5 903	6 548	6 526
Total annuel	Loyers Location simple		10 538	11 449	11 710
	Indemnités occupation		12	191	0
	Crédit Bail		1 267	1 283	1 295
	Total		11 817	12 923	13 005

Le chiffre d'affaires annuel

En milliers d'Euros	30/06/2016		2015		2014		2013	
	Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables	
Produits locatifs	7 036	1 452	14 495	2 651	15 667	2 684	15 848	2 707
Loyers	5 584		11 844		12 951		13 027	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	4 929		10 550		11 640		11 710	
Loyers de crédit-bail	642		1 267		1 283		1 295	
Facturation diverses	13		27		28		22	
Charges locatives refacturées	1 452	1 452	2 637	2 637	2 628	2 628	2 620	2 620
Autres produits locatifs	0	0	14	14	88	56	201	87
Autres Prestations de services	252		374		267		257	
Produits de VEFA	0		0		8 244		0	
Chiffre d'affaires	7 288	1 452	14 869	2 651	24 178	2 684	16 105	2 707



CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

4.1. Risques liés à l'activité de SOFIBUS PATRIMOINE

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

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

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

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

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

A fin 2015, le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établissait à 81,6 %. Les 10 clients les plus importants représentaient 34,7 % des loyers de location simple perçus, le plus important 6,9 %. Les clients de location simple sont tous titulaires d'un bail commercial. Au 30 juin 2016, le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine est de 77,6 %.

4.2. Risques liés aux taux d'intérêt

La société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. Ces lignes de crédit sont renouvelées en fonction des besoins de la société, sur des durées de 1 à 2 ans. Les utilisations sont renouvelées sur des durées moyennes de 3 mois pour un montant moyen de 1,0 M€. Au 31 décembre 2015, toutes les lignes de crédit ont été remboursées.

4.3. Risques liés à l'insolvabilité des locataires

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

4.4. Risques liés aux engagements hors bilan et autres engagements

Hors Bilan

Il n'existe pas de risque de cette nature, les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisés : le montant total autorisé au 30 juin 2016 est de 7 000 K€, 9 000 K€ au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2014, et 7 500 K€ au 31 décembre 2013. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements (en K€)

Dettes envers les établissements de crédit	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Au 30 juin 2016	0	0	0	0
Au 31 décembre 2015	0	0	0	0



La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. La pluralité des établissements financiers diminue donc le risque de non renouvellement de celles-ci. D'autre part, le montant autorisé est de 7 000 K€ au 30 juin 2016 alors que la société a remboursé toutes ses lignes de crédit (au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2014, 0 K€ utilisé pour 9 000 K€ autorisés et au 31 décembre 2013 1 000 K€ utilisés pour 7 500 K€ autorisés).

4.5. Risques juridiques

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

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

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

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

4.6. Risques fiscaux

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

4.7. Conséquences environnementales de l'activité

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

Pour optimiser la mise en œuvre de cette politique environnementale, SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de se doter d'un système de management environnemental élaboré selon les exigences de la norme ISO 14001 (certification obtenue le 14 mai 2008) et du règlement EMAS (enregistré sous le numéro F000054, le 17 septembre 2008). Lors de l'audit du 31 mars 2016, l'enregistrement EMAS et la certification ISO 14001 ont été renouvelés pour 1 an.

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

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

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

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

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



Le Système de Management Environnemental (SME)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspects environnementaux directs et indirects

Les aspects environnementaux directs les plus significatifs concernent :

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

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

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

Programme d'actions

La gestion des lots et des bâtiments

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

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



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

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

Objectifs :

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

La construction d'un nouveau bâtiment

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

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

Objectifs :

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

L'entretien des espaces verts

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

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

Objectifs :

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

La collecte des déchets des entreprises

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

Objectifs :

- Amélioration du taux de valorisation des déchets.

Les activités de bureau

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

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

Objectifs et cibles :

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

Les relations avec les locataires

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

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

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

Objectifs et cibles :

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



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

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

4.8. Assurance et couverture des risques

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



CHAPITRE V – INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

5.1. Histoire et évolution de la Société

5.1.1. Raison sociale, forme et siège de la Société

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

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

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

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

5.1.2 Date de constitution et durée de la Société

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

5.1.3 Lieu et numéro d'immatriculation de la Société

La Société est enregistrée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 692 044 381. Son code ISIN est le FR0000038804. Son code APE est le 6820B.

5.1.4. Exercice comptable

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

5.1.5. Contrôle de la Société

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

Depuis le décès de 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.

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

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

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

5.1.6. Historique de la Société

SOFIBUS PATRIMOINE en quelques dates

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



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

5.2. Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

Des travaux de rénovation ont débuté sur l'exercice 2015 pour 0.9 M€ contre 0.9 K€ en 2014 et 0.1 M€ en 2013.

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

5.3. Investissements futurs

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

CHAPITRE VI – APERCU DES ACTIVITES

6.1. Principales activités

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

La répartition de son chiffre d'affaires est la suivante au 31 décembre 2015 :

Loyers sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux	77,6 %	9 169 K€	soit 127 411 m ²
Loyers « Bonneuil Sud »	1,7 %	198 K€	soit 500 m ²
Loyers autre (Paris et province)	10,0 %	1 183 K€	soit 2 947 m ²
Redevances de crédit-bail immobilier	10,7 %	1 267 K€	soit 1 000 m ²

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

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

6.2. Principaux marchés

La Société loue principalement ses locaux à des PME-PMI sur le site de Bonneuil sur Marne (Parc des Petits Carreaux).

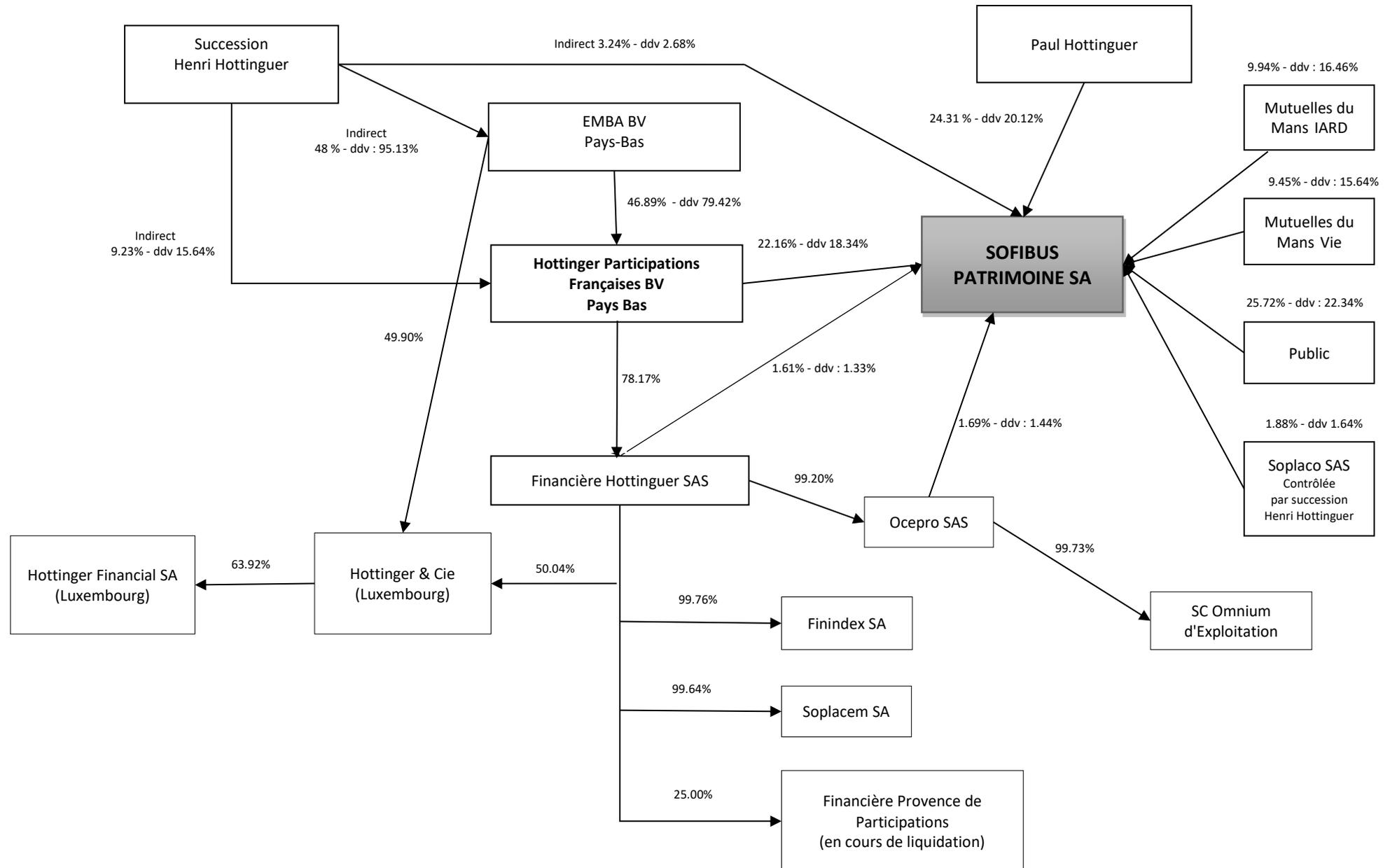
Les risques liés à l'activité de la Société ainsi que les principaux concurrents sont définis au Chapitre IV, paragraphe 4.1. page 10.

6.3. Stratégie et avenir

Se reporter au Chapitre XII, paragraphe 12.2 page 22.



CHAPITRE VII – ORGANIGRAMME SIMPLIFIE AU 30 JUIN 2016





CHAPITRE VIII – PROPRIETES IMMOBILIERES

8.1 Propriétés immobilières

1. Sur le parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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

2. Hors parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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

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



8.2. Immobilisations et environnement

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

CHAPITRE IX – EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Voir CHAPITRE III (page 6) pour les données.

Commentaires sur la situation au 31 décembre 2014

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

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

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

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

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

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

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

Les frais financiers sont stables, et s'établissent à 19 K€

Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est en diminution (5,90 % en 2014 contre 6,79 % en 2013) ; hors commissions, le taux moyen s'établit à 1,41 % contre 1,54 % sur l'exercice précédent.

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

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

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

Commentaires sur la situation au 31 décembre 2015

La conjonction d'éléments macroéconomiques historiquement favorables, tels la baisse des taux, le niveau de l'euro face au dollar, le niveau des taux d'intérêt n'a pas suffi, 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.

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€.

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

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

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

Commentaires sur la situation au 30 juin 2016

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.

Toutes les lignes de crédit ont été remboursées fin décembre 2014.

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€.

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 2 427K€ contre 3 138 K€ au 30 juin 2015.

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

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



CHAPITRE X – TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1. Informations simplifiées sur les capitaux de l'émetteur

En K€	30/06/2016	31/12/15	31/12/14	31/12/13
Capitaux propres	36 737	38 614	37 172	35 049
Endettement	1	2	2	1 004
VMP et disponibilités	12 539	15 497	12 555	8 551

10.2. Flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2016	31/12/15	31/12/14	31/12/13
OPERATIONS D'EXPLOITATION				
Résultat net	1 460	4 752	5 127	4 218
Dotations aux amortissements et provisions	990	2 003	3 147	3 542
Reprises des amortissements et provisions	0	- 2	- 73	- 174
Plus ou moins value de cession	28	355	150	75
Autres	0	0	0	0
Capacité d'autofinancement	2 478	7 108	8 351	7 661
Variation des créances d'exploitation	- 1 023	1 034	- 1 070	61
Variation des dettes d'exploitation	- 624	- 969	939	935
Charges et produits constatés d'avance	- 48	40	- 23	14
Variation du besoin en fonds de roulement	- 1 695	105	- 154	1 010
Flux net de trésorerie généré par l'activité	783	7 213	8 197	8 671
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0	- 3	- 2
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 377	- 924	- 937	- 951
Acquisition d'immobilisations financières	0	0	807	0
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	17	0	46
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 377	- 907	- 133	- 907
OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 364	- 3 364	- 3 058	- 2 905
Variation des autres fonds propres	0	0	0	0
Remboursement d'emprunts	0	0	- 1 000	- 159
Contraction de prêts	0	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 364	- 3 364	- 4 058	- 3 064
VARIATION DE TRESORERIE				
Trésorerie à l'ouverture	15 495	12 553	8 546	3 846
Trésorerie à la clôture	12 538	15 495	12 552	8 546

10.3. Conditions d'emprunts et structure de financement

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

Les utilisations de ces lignes sont renouvelées sur des durées moyennes de 3 mois pour un montant moyen par ligne de 1,0 M€. A fin juin 2016, comme à fin décembre 2015, toutes les lignes de crédit ont été remboursées.

10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux

Néant



CHAPITRE XI – RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1. Recherche et développement

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

11.2. Brevets et licences

Néant

CHAPITRE XII – INFORMATION SUR LES TENDANCES

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

Depuis le début de l'exercice 2016, le taux d'occupation sur l'ensemble du patrimoine a évolué de 81,4 % à 77,6 % à fin juin 2016.

12.2. 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

12.3. Information financière au titre du 1^{er} semestre 2016

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 592 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	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 le 15 septembre 2016, 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.

CHAPITRE XIII – PREVISIONS OU ESTIMATION DU BENEFICE

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



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

14.1. Présentation synthétique des dirigeants et administrateurs de la Société

Nom et Prénom ou Dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Administrateur indépendant	Date de 1ere nomination	Date de fin de mandat (*)	Comité stratégique et d'initiatives	Comité d'audit
M. Henri HOTTINGUER	Président Directeur Général	NON	04/2002	04/2015	Président (jusqu'à 04/2015)	NON
	Administrateur		07/1969	04/2015		
M. Frédéric HOTTINGUER	Président du Conseil d'Administration	NON	04/2015	01/2016	Membre puis Président depuis le 22/03/2016	NON
	Vice-Président du Conseil d'Administration		01/2016	12/2017		
	Directeur Général Délégué		10/2003	12/2017		
	Administrateur		05/2000	12/2021		
M. Paul HOTTINGUER	Président du Conseil d'administration	NON	01/2016	12/2017	Membre	Membre (jusqu'au 12/01/2016)
	Administrateur		05/2008	12/2019		
M. Jean-Marc COSTES	Directeur Général	NON	01/2016	-	NON	NON
	Administrateur		05/2016	12/2021		
M. Philippe HOTTINGUER	Administrateur	NON	05/2008	12/2019	NON	NON
Mme Véronique RAYNAR	Administrateur	NON	04/1988	12/2018	Membre	Membre du 22/03/2016 au 08/09/2016
M. Christian de LONGEVIALLE	Administrateur	OUI	01/1970	12/2018	Membre	Membre
M. Laure de POURTALES	Administrateur	NON	04/2009	12/2020	NON	NON
M. Rodolphe HOTTINGUER	Administrateur	NON	05/1991	05/2015	NON	NON
M. Henri Jonathan HOTTINGUER	Administrateur	NON	05/2015	09/2016	NON	NON
BNP PARIBAS représentée par M. Philippe THEL	Administrateur	OUI	04/1974	12/2018	NON	NON
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE représentée par M. Claude PLETINCKX	Administrateur	OUI	05/1981	12/2016	NON	NON
M. François Louis SALVADOR	Censeur	-	05/2011	12/2016	Membre	Président

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

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

A la connaissance de la société :

- aucun membre d'un organe d'administration n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude au cours des cinq dernières années, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- à l'exception de ce qui est indiqué en 14.3, aucun membre d'un organe d'administration n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- aucun membre d'un organe d'administration n'a été empêché d'agir en sa qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur ;

- 
- il n'existe aucun conflit d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société, de même il n'existe pas au sein du groupe des activités pouvant rentrer en conflits avec celles de la société ;
 - il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou clients ou fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre d'un organe d'administration a été sélectionné.

14.3. Présentation détaillée des dirigeants et administrateurs de la Société (jusqu'à la date du présent document)

Monsieur Henri HOTTINGUER

Monsieur Henri Hottinguer est né le 16/11/1934 et est décédé le 03/04/2015. Il était diplômé de l'Ecole pour la préparation aux affaires.

Monsieur Henri Hottinguer était le frère de Madame Véronique Raynar et de Monsieur Paul Hottinguer.

Il a occupé les fonctions d'administrateur et de Président Directeur Général de la Société jusqu'à son décès.

Au cours des cinq dernières années et jusqu'à son décès, il a notamment été :

- Président de la société FINANCIERE HOTTINGUER ;
- membre du Conseil de Surveillance de la société PHILIPPE HOTTINGUER ET CIE GESTION, Groupe PHILIPPE HOTTINGUER SAS ;
- Président du Conseil d'Administration de la société HOTTINGER FINANZ & TREUHAND (Suisse) ;
- Président de la société DREISCHÜZEN AG, ZÜRICH (Suisse) ;
- Président du Conseil d'Administration de la société HOTTINGER BANK & TRUST Limited (BAHAMAS).

Monsieur Frédéric HOTTINGUER

Monsieur Frédéric Hottinguer est né le 18/11/1961 (54 ans).

Monsieur Frédéric Hottinguer est le fils de feu Monsieur Henri Hottinguer.

Il occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2000 et de Directeur Général Délégué depuis 2003.

Il a été nommé Président du Conseil d'administration de la Société le 28 avril 2015 à la suite du décès de Monsieur Henri Hottinguer.

Le 12 janvier 2016, il a été nommé Vice-Président du Conseil d'Administration et renouvelé dans ses fonctions de Directeur Général Délégué de la Société.

Il préside en outre le Comité stratégique et d'initiatives.

Il est également :

- administrateur de la société FINANCIERE HOTTINGUER et Président de la société depuis le décès de feu Monsieur Henri Hottinguer ;
- Président du Conseil de Surveillance de la société OMNIUM DE CONSEIL ET DE PROMOTION (OCEPRO) ;
- Président de la société FGHPARFRANCE ;
- Président et administrateur de HOTTINGER INTERNATIONAL FUND (Luxembourg) ;
- Directeur Général de LYFORD INTERNATIONAL BANK AND TRUST (Nassau) ;
- gérant de la société DOMAINE DU MOULIN ;
- gérant de la société SOPLACO ;
- gérant de la société SOPLAFI ;
- gérant de la SCI SOPLACOFI ;
- liquidateur de la société FININDEX (société en cours de liquidation depuis 2009).

Au cours de ces cinq dernières années, il a notamment été :

- administrateur de la société 1786 PATRIMOINE ;
- Président de la société HOTTINGER & Associés AG (Suisse) ;
- Président de la société HOTTINGER & Cie SA (Suisse), et Vice-Président de cette société ;
- Président et administrateur de la société HOTTINGER CAPITAL Corp. (Etats-Unis) ;
- Président de la société HOTTINGER & Cie (Luxembourg).

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.



Monsieur Paul HOTTINGUER

Monsieur Paul Hottinguer est né le 21/05/1942 (74 ans).

Monsieur Paul Hottinguer est le frère de feu Monsieur Henri Hottinguer.

Il occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2008. Il est membre du Comité stratégique et d'initiatives.

Il a été membre du comité d'audit jusqu'au 12 janvier 2016.

Il a été nommé Président du Conseil d'Administration le 12 janvier 2016.

Il est également gérant de la société civile immobilière (SCI) du Jeu de Paume.

Au cours de ces cinq dernières années, il a par ailleurs été :

- membre du Conseil de Surveillance de la société PHILIPPE HOTTINGUER & CIE GESTION, Groupe Ph. Hottinguer ;
- administrateur de la société FINANCIERE HOTTINGUER ;
- administrateur de la société H ET ASSOCIES COPORATE FINANCE (société en cours de liquidation judiciaire depuis 2013) ;
- administrateur de la société BANQUE HOTTINGER & Cie (Suisse) ;
- administrateur de la société THE SWISS HELVETIA FUND (Etats-Unis);
- administrateur de la société HOTTINGER CAPITAL CORP. (Etats-Unis).

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.

Monsieur Jean-Marc COSTES

Monsieur Jean-Marc Costes est né le 09/11/1968 (47 ans). Il est diplômé d'un DESS de droit de la construction et de l'urbanisme de l'Université de Paris Val-de-marne (Paris XII).

Il a été nommé Directeur Général de la société SOFIBUS PATRIMOINE le 12 janvier 2016 et a été nommé administrateur de la société le 19 mai 2016.

Il est également Président et Président du directoire de la société OMNIUM DE CONSEIL ET DE PROMOTION (OCEPRO) SAS depuis le 16 avril 2014.

Au cours de ces cinq dernières années, il a notamment été :

- membre du Conseil de Surveillance de la société PHILIPPE HOTTINGUER & CIE GESTION, Groupe Ph. Hottinguer ;
- Président du conseil d'administration de 1786 Patrimoine ;
- Président du directoire de Messieurs Hottinguer & Cie Gestion ;
- administrateur de la société FINANCIERE HOTTINGUER (en qualité de représentant permanent de EMBA NV).

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.

Monsieur Philippe HOTTINGUER

Monsieur Philippe Hottinguer est né le 16/11/1969 (46 ans). Il est diplômé de l'Université de Northeastern et de l'Université de Paris Dauphine.

Monsieur Philippe Hottinguer est le neveu de feu Monsieur Henri Hottinguer.

Il occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2008.

Il est également :

- Président de la société PHILLIPE HOTTINGUER FINANCE, Groupe Ph. Hottinguer ;
- Président du Conseil de Surveillance de la société PHILLIPE HOTTINGUER & CIE GESTION, Groupe Ph. Hottinguer ;
- Président de la société PHILLIPE HOTTINGUER HOLDING FRANCE, Groupe Ph. Hottinguer ;
- Président de la société PHILIPPE HOTTINGER FINANCE SA (Suisse) ;
- administrateur de la société FINANCIERE HOTTINGUER ;
- gérant de la société PELIKAN INVESTISSEMENT ;
- trésorier de l'Association des listings sponsors de la Bourse de Paris.



Au cours de ces cinq dernières années, il a par ailleurs été :

- Directeur Général Délégué de la société H ET Associés Corporate Finance ;
- Président de la société FINANCIERE H ET ASSOCIES ;
- associé commanditaire de la société COMPAGNIE FINANCIERE PHILIPPE HOTTINGUER.

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.

Madame Véronique RAYNAR

Madame Véronique Raynar est née le 12/05/1943 (73 ans).

Madame Véronique Raynar est la sœur de feu Monsieur Henri Hottinguer.

Elle occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 1988. Elle est membre du Comité stratégique et d'initiatives.

Elle est notamment :

- gérante de la société civile immobilière (SCI) 6 rue de la BAUME ;
- gérante de la société civile immobilière (SCI) des ALCIDES ;
- administrateur de la société VEGESTIS GENEVE SA (Suisse).

Au cours de ces cinq dernières années, elle a par ailleurs été gérante de la SCI SOFIDELE (société liquidée et radiée en 2015).

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.

Monsieur Christian DE LONGEVIALLE

Monsieur Christian de Longevialle est né le 18/06/1931 (85 ans).

Il occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 1970. Il est membre du Comité stratégique et d'initiatives ainsi que membre du Comité d'Audit.

Il est également :

- administrateur la société BLOM BANK FRANCE ;
- administrateur de la société CIPM ;
- Président de la société BOUSCAS (Belgique).

Au cours de ces cinq dernières années, il a par ailleurs été :

- administrateur de la société HALISOL ;
- administrateur de la société GALLI COZ ;
- administrateur de la société GUENEGAUD (société radiée en 2012) ;
- Président de la société BOUSCAS (France) (société radiée en 2012).

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.

Madame Laure DE POURTALES :

Madame Laure de Pourtales est née le 11/08/1958 (58 ans).

Madame Laure de Pourtales est la nièce de feu Monsieur Henri Hottinguer.

Elle occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2009.

Elle est également gérante de la SCI BERLINE.

Au cours de ces cinq dernières années, elle a par ailleurs été gérante de la SCI PALAUMA (société liquidée et radiée en 2015, et dont elle était le liquidateur).

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.



Monsieur Rodolphe HOTTINGUER

Monsieur Rodolphe Hottinguer est né le 14 août 1956 (60 ans).

Monsieur Rodolphe Hottinguer est le fils de feu Monsieur Henri Hottinguer.

Il a occupé les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE jusqu'en mai 2015.

Il est également :

- administrateur de la société PETROLIN (Suisse) ;
- Président Directeur Général de la société HOTTINGER & HOTTINGER ;
- Président Directeur Général de la société FINANCIERE RODOLPHE HOTTINGER AG (Suisse).

Au cours des cinq dernières années, il a notamment été :

- Administrateur, 1786 PATRIMOINE
- Président Directeur Général de la société LA COMPAGNIE FINANCIERE RODOLPHE HOTTINGER;
- Administrateur de la société AXA Winterthur Vie (Suisse),
- Administrateur de la société AXA Winterthur Non vie (Suisse).

Adresse professionnelle : 2 route de Veigy, 1246 Corsier, Suisse.

Monsieur Henri Jonathan HOTTINGUER :

Monsieur Henri Jonathan Hottinguer est né le 04/10/1983 (33 ans).

Monsieur Henri Jonathan Hottinguer est le petit-fils de feu Monsieur Henri Hottinguer.

Il a occupé les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE du 21 mai 2015 au 1^{er} septembre 2016.

Adresse : Sierra Mojada 330, Int 201 Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, MEXICO CITY (11000 – Mexique)

Monsieur Philippe THEL représentant permanent de la banque BNP Paribas au Conseil d'Administration:

Monsieur Philippe Thel est né le 19/02/1955 (61 ans) et est diplômé de Toulouse Business School.

Outre ses fonctions de représentant permanent de la banque BNP Paribas, Monsieur Philippe Thel est également:

- administrateur de la société ERIGERE ;
- Vice-Président de la société CILGERE.

Au cours de ces cinq dernières années, il a par ailleurs été :

- administrateur de BNP REAL ESTATE ;
- administrateur de la société PROMOGIM (en qualité de représentant permanent de BNP PARIBAS REAL ESTATE) ;
- administrateur de la société KLEPIERRE (en qualité de représentant permanent de BNP PARIBAS REAL ESTATE).

Adresse professionnelle : BNP PARIBAS, 36 bis avenue de l'Opéra – 75078 Paris CEDEX 02.

Monsieur Claude PLETINCKX représentant permanent de la société Mutuelles du Mans Assurances Vie :

Monsieur Claude Pletinckx est né le 24 mars 1951 (65 ans).

Outre ses fonctions de représentant permanent des MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE, Monsieur Claude Pletinckx est également :

- gérant de la société civile immobilière (SCI) CITAL WACKER ;
- gérant de la société civile immobilière (SCI) CALIFIMMO.

Au cours de ces cinq dernières années, il a notamment été :

- Président du Conseil d'Administration de COVEA Immobilier ;
- liquidateur de la société civile immobilière (SCI) DE VENTE DE COTEAU D'ABOVILLE (société liquidée et radiée en 2014);
- liquidateur de la société GESTEMANS (société liquidée et radiée en 2014) ;
- liquidateur de la société civile immobilière (SCI) D'EXPLOITATION DE LA DEFENSE AUTOMOBILE ET SPORTIVE (société liquidée et radiée en 2014).

Adresse professionnelle : Covea - A l'attention de M. Xavier VALEAU - 86, rue Saint-Lazare -CS 10020 - 75320 Paris Cedex 09



Monsieur François Louis SALVADOR

Monsieur François Louis Salvador est né le 25/06/1946 (70 ans).

Il occupe les fonctions de censeur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2011. Il est membre du Comité stratégique et d'initiatives ainsi que membre du Comité d'Audit.

Il est également :

- gérant de la société EASIMO ;
- Administrateur de la société COURTOIS SA ;
- gérant de la société ANTGAU.

Au cours de ces cinq dernières années, il a notamment été :

- gérant de la société SOGEMAN ;
- gérant de la société GLOUCESTER ;
- liquidateur de la société civile immobilière (SCI) MONVERT (société liquidée et radiée en 2010).

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.



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

15.1. Montant de la rémunération versée aux mandataires sociaux au 31 décembre 2015

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

Les rémunérations totales brutes versées à l'ensemble des membres des mandataires sociaux de la société se sont élevées au titre de l'exercice 2015 à 601 K€ contre 608 K€ l'année précédente.

Les rémunérations totales brutes versées à l'ensemble des dirigeants mandataires sociaux se sont élevées au titre de l'exercice 2015 à 245 K€ contre 325 K€ en 2014.

Ils ne perçoivent pas de rémunération variable.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

M. Henri HOTTINGUER et sa succession (Président Directeur Général de la Société jusqu'à son décès)	Exercice clos le 31/12/13		Exercice clos le 31/12/14		Exercice clos le 31/12/15	
	Montant versé au titre de 2012	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2015
Rémunération fixe		212.000 €		212.000 €		55.000 €
Rémunération variable						
Jetons de présence	17.600 €		17.600 €		17.600 €	
Avantages en nature						
Total	229.600 €		229.600 €		72.600 €	

M. Frédéric HOTTINGUER (Président du Conseil d'administration de la société du 28 avril 2015 au 12 janvier 2016)	Exercice clos le 31/12/13		Exercice clos le 31/12/14		Exercice clos le 31/12/15	
	Montant versé au titre de 2012	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2015
Rémunération fixe						128.200 €
Rémunération variable						
Jetons de présence	30.800 €		30.800 €		30.800 €	
Avantages en nature						
Total	30.800 €		30.800 €		159.000 €	

Tableau récapitulatif des rémunérations des mandataires sociaux non dirigeants

M. Paul HOTTINGUER (administrateur de la Société)	Exercice clos le 31/12/13		Exercice clos le 31/12/14		Exercice clos le 31/12/15	
	Montant versé au titre de 2012	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2015
Jetons de présence	14.300 €		14.300 €		14.300 €	
Autres rémunérations						
Total	14.300 €		14.300 €		14.300 €	

M. Philippe HOTTINGUER (administrateur de la Société)	Exercice clos le 31/12/13		Exercice clos le 31/12/14		Exercice clos le 31/12/15	
	Montant versé au titre de 2012	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2015
Jetons de présence	6.050 €		6.050 €		6.050 €	
Autres rémunérations						
Total	6.050 €		6.050 €		6.050 €	

Mme Véronique RAYNAR (administrateur de la Société)	Exercice clos le 31/12/13		Exercice clos le 31/12/14		Exercice clos le 31/12/15	
	Montant versé au titre de 2012	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2015
Jetons de présence	8.800€		8.800€		8.800€	
Autres rémunérations						
Total	8.800€		8.800€		8.800€	

M. Christian de LONGEVIALLE (administrateur de la Société)	Exercice clos le 31/12/13		Exercice clos le 31/12/14		Exercice clos le 31/12/15	
	Montant versé au titre de 2012	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2015
Jetons de présence	14.300 €		12.788 €		14.300 €	
Autres rémunérations						
Total	14.300 €		12.788 €		14.300 €	

Mme Laure de POURTALES (administrateur de la Société)	Exercice clos le 31/12/13		Exercice clos le 31/12/14		Exercice clos le 31/12/15	
	Montant versé au titre de 2012	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2015
Jetons de présence	6.050 €		6.050 €		6.050 €	
Autres rémunérations						
Total	6.050 €		6.050 €		6.050 €	

M. Rodolphe HOTTINGUER (administrateur de la Société jusqu'en mai 2015)	Exercice clos le 31/12/13		Exercice clos le 31/12/14		Exercice clos le 31/12/15	
	Montant versé au titre de 2012	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2015
Jetons de présence	4.538 €		4.538 €		4.033 €	
Autres rémunérations						
Total	4.538 €		4.538 €		4.033 €	

BANQUE BNP PARIBAS (administrateur de la Société)	Exercice clos le 31/12/13		Exercice clos le 31/12/14		Exercice clos le 31/12/15	
	Montant versé au titre de 2012	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2015
Jetons de présence	6.050 €		6.050 €		6.050 €	
Autres rémunérations						
Total	6.050 €		6.050 €		6.050 €	

MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE (administrateur de la Société)	Exercice clos le 31/12/13		Exercice clos le 31/12/14		Exercice clos le 31/12/15	
	Montant versé au titre de 2012	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2013	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2014	Montant versé au titre de 2015
Jetons de présence	6.050 €		6.050 €		6.050 €	
Autres rémunérations						
Total	6.050 €		6.050 €		6.050 €	

15.2. Retraites et autres avantages

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

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



Engagements de retraites et autres avantages des mandataires sociaux à la date du présent document

Nom et Prénom	Fonction	Date début mandat	Date fin mandat	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus susceptibles à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnité relative à une clause de non concurrence
M. Henri HOTTINGUER	Président Directeur Général	05/2011	04/2015	NON	NON	NON	NON
	Administrateur	07/1969	04/2015				
M. Frédéric HOTTINGUER	Président Directeur Général	04/2015	01/2016	NON	NON	NON	NON
	Vice-Président du Conseil d'Administration	01/2016	12/2017				
	Directeur Général Délégué	10/2003	12/2017				
	Administrateur	05/2000	12/2021				
M. Paul HOTTINGUER	Président du Conseil d'administration	01/2016	12/2017	NON	NON	NON	NON
	Administrateur	05/2008	12/2019				
M. Jean-Marc COSTES	Directeur Général	01/2016	-	NON	NON	NON	NON
	Administrateur	05/2016	12/2021				
M. Philippe HOTTINGUER	Administrateur	05/2008	12/2019	NON	NON	NON	NON
Mme Véronique RAYNAR	Administrateur	04/1988	12/2018	NON	NON	NON	NON
M. Christian DE LONGEVIALLE	Administrateur	01/1970	12/2018	NON	NON	NON	NON
Mme Laure DE POURTALES	Administrateur	04/2009	12/2020	NON	NON	NON	NON
M. Rodolphe HOTTINGUER	Administrateur	01/1990	05/2015	NON	NON	NON	NON
M. Henri Jonathan HOTTINGUER	Administrateur	05/2015	09/2016	NON	NON	NON	NON
BNP PARIBAS représentée par M. Philippe THEL	Administrateur	04/1974	12/2018	NON	NON	NON	NON
Mutuelles du Mans Assurances Vie représentée par M. Claude PLETINCKX	Administrateur	05/1981	12/2016	NON	NON	NON	NON
M. François Louis SALVADOR	Censeur	05/2011	12/2016	NON	NON	NON	NON



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

16.1. La direction de la Société

a) Gouvernance de la société

Après avoir confié la direction générale de la Société SOFIBUS PATRIMOINE au Président du Conseil d'Administration pendant de nombreuses années, le Conseil d'administration de la Société 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 SOFIBUS PATRIMOINE, pour une durée de deux ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelé 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 SOFIBUS PATRIMOINE sans limitation de durée.

b) Organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration

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

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

Le règlement intérieur du conseil

Le Conseil d'Administration du 22 Mars 2016 a adopté un nouveau règlement intérieur.

L'évaluation du conseil d'administration

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, 3 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et 4 fois en 2013. Le taux de présence était de 100% contre 97,0% au cours de l'exercice 2014.

Administrateurs indépendants

Le Conseil d'administration comprend trois administrateurs indépendants, Monsieur Christian de Longevialle, les MMA Vie et la banque BNP PARIBAS, qui répondent aux critères d'indépendance définis par le Code MiddleNext auquel la Société a décidé de se conformer.

Les critères précisés par le Code MiddleNext permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement, à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son Groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son Groupe ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Nombre d'actions devant être détenues par un administrateur

Chaque administrateur doit être propriétaire de 5 actions.

Nombre d'administrateur élus par les salariés

Néant

Jetons de présence



Nous rappelons ici la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2016 :

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 au Conseil, montant double pour le Président)
- Pour le censeur 6 050,00 €
- Pour le directeur général délégué 22 000,00 €
- Pour les membres du Comité d'audit 22 000,00 €
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le Président)

16.2. Contrat de services liant les mandataires sociaux

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

16.3. Comités

Les travaux et délibérations du Conseil d'Administration sont préparés dans certains domaines par des comités spécialisés composés d'Administrateurs qui instruisent les dossiers entrant dans leurs attributions et soumettent au Conseil leur avis et propositions.

Pour mener à bien leur mission, les Comités peuvent demander la réalisation d'études techniques auprès des cadres dirigeants de la Société soit auprès d'experts extérieurs après information préalable du Président du Conseil d'Administration et du Directeur Général.

Les Comités permanents du Conseil sont au nombre de trois :

- Le Comité Stratégique et Initiatives
- Le Comité d'Audit
- Le Comité de Direction

16.3.1. Comité stratégique et d'initiatives

Un comité stratégique et d'initiatives a été mis en place à partir de l'exercice 2009. Il est composé de 5 administrateurs au moins désignés par le Président Directeur Général et agréé par le Conseil d'Administration.

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

16.3.2. Comité d'Audit

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

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

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

- audition du commissaire aux comptes,
- piloter la procédure de sélection du commissaire aux comptes,
- se faire communiquer chaque année par le commissaire aux comptes le montant des honoraires versés au réseau des commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la société qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission du commissaire aux comptes,



- se faire communiquer une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission de commissaire aux comptes,
- examiner avec le commissaire aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques.

16.3.3. Comité de Direction

Un comité de Direction a été mis en place à partir de l'exercice 2009. Le comité de direction regroupe les membres de la Direction de SOFIBUS PATRIMOINE, certains Administrateurs désignés par le Conseil sur proposition du Président du Conseil d'Administration, ainsi que les responsables de la Société Prestataire de Services (OCEPRO)

Le Comité de Direction assure la mise en œuvre des décisions prises par le Conseil d'Administration.

Les sujets traités par le Comité de Direction sont :

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

16.4. Gouvernance d'entreprise

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

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

La société a choisi d'appliquer comme code de Gouvernement d'entreprise le code Middlednext 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 : durée des mandats d'Administrateurs et échelonnement des renouvellements, audit et évaluation des travaux du Conseil.



16.5. Rapport du Président sur le contrôle interne (exercice 2015) – alinéa 6 de l'article L.225-37 du Code de Commerce (repris dans son intégralité et inclus dans le Rapport annuel)

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

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

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

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

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

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

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 19 du Rapport de Gestion.

Risques commerciaux

La maîtrise des risques commerciaux repose sur :

- Surveillance des résiliations des baux commerciaux
- Suivi du taux d'occupation et de vacance des locaux
- Mise en place de baux types ou adaptations au cas par cas
- Analyse du risque client avant la signature de tout nouveau bail
- Etablissement d'une fiche synthétique présentant les caractéristiques des baux signés et communiquée aux dirigeants et aux courtiers en Assurances.
- Revue et suivi lors des Comités de Direction mensuels.

Risques sur les investissements

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

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

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

- Respect des règles en matière d'environnement, de pollution et de sécurité
- Assurance des Immeubles : un audit des contrats d'assurances (y compris assurance responsabilité civile) a été réalisé courant 2013.
- Le sous-traitant interne a son propre service technique conseillé et assisté par des bureaux de contrôle et maîtres d'œuvre spécialisés.

Risques financiers

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

Risques d'Impayés et Contentieux

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



Risques liés au blanchissement des capitaux

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

Risques liés à la tenue de la comptabilité

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

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

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

Les comptes sociaux sont établis par la société.

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

Le manuel des Procédures comptables a été mis à jour.

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

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

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



16.6. Rapport du Commissaire aux comptes sur le contrôle interne

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

Exercice clos le 31 décembre 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.

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



CHAPITRE XVII – SALARIES

17.1. Effectif

L'effectif de la Société a été de 4 personnes sur les trois dernières années. Cependant, il n'existait que 2 salariés au sens du droit du travail. Ils étaient titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée.

Depuis début janvier 2016, l'effectif de la société est toujours de 4 personnes et un seul salarié est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée.

Les 3 autres personnes sont rémunérées en leur qualité de mandataire social.

17.2. Participations et stocks options

Néant

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

Néant

CHAPITRE XVIII – PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Répartition du capital social et des droits de vote

Actionnaires	30/06/2016			31/12/2015			31/12/2014			31/12/2013		
	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut
Concert formé par Succession M. Henri, M. Paul Hottinguer, H.P.F.,HERIOT, SREH, OCEPRO, SOPLACO et Financière Hottinguer	419 623	54,89	45,56	418 403	54,73	43,94	418 403	54,73	43,94	418 403	54,73	43,94
<i>dont H.P.F</i>	169 448	22,16	18,34	169 448	22,16	17,74	169 448	22,16	17,74	169 448	22,16	17,74
<i>dont S.R.E.H.</i>	-	-	-	-	-	-	183 796	24,04	19,25	183 796	24,04	19,25
<i>dont P. Hottinguer</i>	185 857	24,31	20,12	184 637	24,15	19,99						
Mutuelles du Mans IARD	76 004	9,94	16,46	76 004	9,94	15,92	76 004	9,94	15,92	76 004	9,94	15,92
Mutuelles du Mans VIE Public (- de 5%)	72 213	9,45	15,64	72 213	9,45	15,12	72 213	9,45	15,12	72 213	9,45	15,12
Actions autodétenues	196 650	25,72	22,34	197 870	25,88	25,02	197 870	25,88	25,02	197 870	25,88	25,02
Total	764 490	100,00	100,00									

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

Il a été demandé à l'Assemblée Générale Mixte du 19 Mai 2016 de statuer sur l'autorisation à donner au Conseil d'Administration, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, de procéder au rachat d'action de la Société.

L'Assemblée Générale Mixte a approuvé les résolutions suivantes :

CINQUIEME RESOLUTION

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

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

- De leur annulation sous réserve qu'une résolution soit soumise à cet effet à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires ;



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

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

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

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

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

Décide que le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions sera de 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.

HUITIEME RESOLUTION

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

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

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

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

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

18.2. Droits de vote différents

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

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

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

18.3. Contrôle de la Société

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

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



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

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

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

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

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

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 ainsi que le contrôle de la société SOFIBUS PATRIMOINE pourraient cependant être amenées à évoluer dans le cadre du règlement de la succession d'Henri HOTTINGUER selon que la loi suisse ou la loi française est applicable à la dévolution successorale.

Le règlement de la succession d'Henri HOTTINGUER fait en effet actuellement l'objet d'un litige à l'initiative de M. Rodolphe HOTTINGUER. Celui-ci conteste tout à la fois les dispositions testamentaires prises par Henri HOTTINGUER de son vivant à l'effet de réduire les droits successoraux de M. Rodolphe HOTTINGUER aux 3/16^{ème} de sa succession en application du droit suisse, ainsi que le fait que la succession d'Henri HOTTINGUER ait été ouverte, en avril 2015, en Suisse par les autorités en charge des successions de la Commune de Risch, Canton de Zoug, Suisse, sur le fondement de la loi suisse.

M. Rodolphe HOTTINGUER a donc initié en France, sur le fondement de la loi française, une action en compte liquidation partage en assignant en août 2015 les exécuteurs testamentaires d'Henri HOTTINGUER, M. Frédéric HOTTINGUER, Mme Josiane HOTTINGUER VAN LAERE ainsi que Maître LE PLEUX, Notaire, devant le Tribunal de Grande Instance de PARIS.

M. Frédéric HOTTINGUER, Madame Josiane HOTTINGUER VAN LAERE et les exécuteurs testamentaires contestent la compétence du Tribunal de Grande Instance de PARIS. M. Frédéric HOTTINGUER a en outre soulevé la nullité de l'assignation de M. Rodolphe HOTTINGUER.

Par ordonnance du 7 novembre 2016, le juge de la mise en état du Tribunal de Grande Instance de PARIS a prononcé la nullité de l'assignation qui avait été délivrée à M. Frédéric HOTTINGUER, sans toutefois statuer sur l'exception d'incompétence qui avait été soulevée par d'autres parties.

L'affaire est renvoyée à l'égard des parties autres que M. Frédéric HOTTINGUER à une audience de mise en état du 2 janvier 2017.



L'instance successorale initiée en France par M. Rodolphe HOTTINGUER est par conséquent toujours pendante, ce qui a pour effet de suspendre *de facto* en Suisse les opérations de délivrance de legs et de partage incombant aux exécuteurs testamentaires d'Henri HOTTINGUER sous le contrôle des autorités en charge des successions de la Commune de Risch, Canton de Zoug, Suisse.

18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette opération a donné lieu :

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Il est rappelé à cet égard que :

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



- La société Ocepro est désormais indirectement contrôlée par M. Henri Hottinguer à hauteur de 98,80% du capital et des droits de vote ;
- La société Soplaco SAS est indirectement contrôlée par Henri Hottinguer à hauteur de 99% du capital et des droits de vote ;
- La société SREH BV est contrôlée indirectement à 100% par M. Paul Hottinguer.

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

- Le transfert, le 10 décembre 2013, de 38 500 actions SOFIBUS PATRIMOINE de HPF BV à Branfeld BV est intervenu en exécution d'une convention de cession du 9 juillet 2009 et de ses quatre avenants successifs par lesquels la société HPF BV avait racheté à Branfeld BV 304 813 actions que cette dernière détenait dans le capital de Financière Hottinguer en contrepartie d'un prix de cession payable à la fois en numéraire et au moyen du transfert de 38 500 actions SOFIBUS PATRIMOINE ;
- Le transfert, le 10 décembre 2013, de 145 296 actions SOFIBUS PATRIMOINE de HPF BV à Emba BV est intervenu en exécution de résolutions préalablement adoptées par les actionnaires et le gérant de HPF BV ayant conduit celle-ci à racheter 3 952 769 de ses propres actions à EMBA BV, l'acte de cession passé devant notaire le 16 octobre 2013 prévoyant à cet effet que le prix de cession devait être payé à la fois en numéraire et au moyen du transfert de 145 296 titres SOFIBUS PATRIMOINE. Il sera précisé que les 3 952 769 actions acquises et autodétenues par HPF BV sont automatiquement privées de droits de vote ;
- Le transfert, le 11 décembre 2013, des 145 296 actions SOFIBUS PATRIMOINE visées ci-avant de Emba BV à la société SREH BV, en exécution de résolutions préalablement adoptées par les actionnaires et les gérants d'Emba BV ayant conduit celle-ci à racheter 139 303 de ses propres actions à SREH BV, l'acte de cession passé par devant notaire le 16 octobre 2013 prévoyant à cet égard que le prix de cession devait être payé à la fois en numéraire et au moyen du transfert de 145 296 titres SOFIBUS PATRIMOINE. Il sera souligné que les 139 303 actions acquises et autodétenues par EMBA BV sont automatiquement privées de droits de vote ;
- Le transfert, le 11 décembre 2013, des 38 500 actions SOFIBUS PATRIMOINE visés ci-avant de Branfeld BV à la société SREH BV, à titre de dation en paiement et en remboursement partiel d'un prêt qui avait été consenti par SREH à Branfeld BV selon acte du 29 décembre 2009 modifié notamment par avenant du 30 juillet 2013.

(3) Les transferts mentionnés au (2) s'inscrivent dans le cadre d'un reclassement de la participation qui était détenue conjointement, au travers de HPF BV par MM. Henri et Paul Hottinguer dans la société SOFIBUS PATRIMOINE, à l'effet de permettre à SREH BV, contrôlée exclusivement par M. Paul Hottinguer, de détenir en direct 183 796 actions SOFIBUS PATRIMOINE, étant précisé que :

- M. Paul Hottinguer reste détenir en plus directement 841 actions SOFIBUS PATRIMOINE ;
- Et que M. Henri Hottinguer reste contrôler au total 233 766 actions SOFIBUS PATRIMOINE directement ou indirectement au travers des sociétés HPF BV, Financière Hottinguer, Ocepro SA et Soplaco SAS.

(4) Un pacte d'actionnaires a été réitéré, le 11 décembre 2013, entre, d'une part M. Henri Hottinguer et les sociétés HPF BV, Financière Hottinguer, Ocepro, et Soplaco SAS qu'il contrôle, et d'autre part, M. Paul Hottinguer et la société SREH BV qu'il contrôle, afin notamment de garantir la permanence du contrôle de SOFIBUS PATRIMOINE.

Les parties à ce pacte déclarent agir de concert à l'égard de la société SOFIBUS PATRIMOINE.

(5) M. Henri Hottinguer étant Président Directeur Général de SOFIBUS PATRIMOINE, M. Paul Hottinguer étant administrateur et ayant fait désigner son fils Philippe Hottinguer comme administrateur chargé de représenter les intérêts de sa branche familiale, MM. Henri et Paul Hottinguer ainsi que les sociétés HPF BV, Financière Hottinguer, Ocepro, Soplaco SAS et SREH BV n'entendent pas demander la désignation d'administrateurs supplémentaires.

(6) La gouvernance de SOFIBUS PATRIMOINE n'étant pas modifiée, la politique mise en œuvre à l'égard de SOFIBUS PATRIMOINE par les déclarants demeurera inchangée. Il n'est par conséquent pas envisagé par les déclarants de mettre en œuvre l'une quelconque des opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général.

(7) Les transferts mentionnés au (2) ci-dessus ont été financés sur fonds propres des sociétés HPF BV et EMBA BV.



(8) À la date de la présente déclaration de franchissements de seuils, les déclarants ne sont pas titulaires, dans la société SOFIBUS PATRIMOINE, d'autres titres que des actions émises par la société SOFIBUS PATRIMOINE. Les déclarants ne détiennent aucun des instruments financiers ou ne sont parties à aucun accord listés au 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du code de commerce ; ils n'ont pas davantage conclu d'accords de cession temporaire portant sur les actions SOFIBUS PATRIMOINE.

(9) Les déclarants envisagent de poursuivre des achats dans la limite de 2% du capital et des droits de vote de SOFIBUS PATRIMOINE.

C. Par le même courrier, l'Autorité des marchés financiers a été informée de la conclusion, le 11 décembre 2013, d'un accord d'actionnaires, entre M. Henri Hottinguer et les sociétés HPF BV, Ocepro SA, Soplaco SAS et Financière Hottinguer qu'il contrôle d'une part (branche Henri Hottinguer), et M. Paul Hottinguer et la société SREH BV qu'il contrôle d'autre part (branche Paul Hottinguer), constitutif d'une action de concert entre eux, vis-à-vis de la société SOFIBUS PATRIMOINE.

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

Gouvernance :

- Les parties s'engagent à ce que les droits de vote attachés aux actions SOFIBUS PATRIMOINE soient exercés en faveur des résolutions ou propositions présentées à l'assemblée générale des actionnaires de la société SOFIBUS PATRIMOINE tendant à désigner M. Henri Hottinguer en qualité de Président-Directeur Général de SOFIBUS PATRIMOINE et M. Paul Hottinguer ainsi qu'une personne proposée par ce dernier en qualité d'administrateur de SOFIBUS PATRIMOINE ;
- M. Paul Hottinguer ou toute personne qui serait amenée à représenter sa branche familiale s'engage à voter en faveur des résolutions ou propositions présentées au conseil d'administration de la société SOFIBUS PATRIMOINE tendant à désigner M. Henri Hottinguer en qualité de président-directeur général de SOFIBUS PATRIMOINE ;
- M. Henri Hottinguer s'engage à voter en faveur des résolutions ou propositions présentées au conseil d'administration de la société SOFIBUS PATRIMOINE tendant à désigner M. Paul Hottinguer (ou une personne se substituant à lui) en qualité d'administrateur de SOFIBUS PATRIMOINE.

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

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

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

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

(1) Société contrôlée par M. Paul Hottinguer. Il est précisé que la participation SOFIBUS PATRIMOINE transférée à cette société était préalablement contrôlée conjointement par MM. Paul et Henri Hottinguer et qu'au résultat d'une réorganisation patrimoniale de leur participation directe et indirecte au capital de SOFIBUS PATRIMOINE en deux branches familiales distinctes de concert, celle-ci est désormais contrôlée par M. Paul Hottinguer uniquement.

(2) Sur la base d'un capital composé de 764 490 actions représentant 954 978 droits de vote, en application du 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

(3) En ce compris les sociétés contrôlées par M. Henri Hottinguer.

(4) Contrôlée par M. Henri Hottinguer.



- ⁽⁵⁾ Dans le cadre de cette réorganisation, la société Emba BV (contrôlée par M. Henri Hottinguer) a franchi en hausse, le 10 décembre 2013, les seuils 5%, 10% et 15% du capital et des droits de vote de la société SOFIBUS PATRIMOINE et a franchi en baisse, le 11 décembre 2013, les mêmes seuils et a déclaré ne plus détenir aucune action de la société SOFIBUS PATRIMOINE ; et la société Branfeld BV (contrôlée par M. Paul Hottinguer) a franchi en hausse, le 10 décembre 2013, le seuil de 5% du capital de la société SOFIBUS PATRIMOINE et a franchi en baisse, le 11 décembre 2013, le même seuil et a déclaré ne plus détenir aucune action de la société SOFIBUS PATRIMOINE.
- ⁽⁶⁾ Cf. D&I 209C1157 du 3 septembre 2009.

CHAPITRE XIX – OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

Il n'existe aucune opération de ce type.



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

20.1. Information financière relative au 3^{ème} trimestre 2016

Il conviendra de noter que les données relatives au troisième trimestre n'ont pas fait l'objet d'un audit ou d'un examen limité de la part du Commissaire aux comptes

Les produits locatifs

En K€ / Hors Taxes		2016	2015	Variation
1 ^{er} trimestre	Loyers Location simple	2 461	2 617	-6.0%
	Indemnités occupation	0	0	
	Crédit Bail	320	315	1.6%
	Total	2 781	2 932	-5.2%
2 ^{ème} trimestre	Loyers Location simple	2 468	2 668	-7.5%
	Indemnités occupation	0	0	
	Crédit Bail	322	314	2.5%
	Total	2 790	2 982	-6.4%
Total 1 ^{er} semestre	Loyers Location simple	4 929	5 285	-6.7%
	Indemnités occupation	0	0	
	Crédit Bail	642	629	2.1%
	Total	5 571	5 914	-5.8%
3 ^{ème} trimestre	Loyers Location simple	2 534	2 564	-1.1%
	Indemnités occupation	0	22	
	Crédit Bail	323	317	1.9%
	Total	2 857	2 903	-1.6%
Total	Loyers Location simple	7 463	7 849	-4.9%
	Indemnités occupation	0	22	
	Crédit Bail	965	946	2.0%
	Total	8 428	8 817	-4.4%

Les produits locatifs à la fin du 3^{ème} trimestre 2016 sont en diminution de 4,4 % et s'établissent à 8 428 K€ contre 8 817 K€ au 30 septembre 2015.

L'activité de location simple diminue de 4,9 % par rapport à la même période de 2015, alors que l'activité de crédit-bail augmente de 2,0 %.

A fin septembre 2016, le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établissait à 79,2 % contre 81,4 % à fin décembre 2015 et 80,3 % à fin septembre 2015.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, 9 888 m² ont été reloués.

Le refinancement

A fin septembre 2016, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 7 000 K€, toutes les lignes de crédit avaient été remboursées à la fin de l'exercice 2014.

Perspectives et tendances

Le marché demeure étroit, les demandes restent orientées vers l'acquisition au détriment de la location.

La notoriété du parc, ses qualités intrinsèques permettent néanmoins de consolider notre taux d'occupation.

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 22 et 23).

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

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



20.2. Comptes sociaux au 30 juin 2016

1. 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
- <i>Légale</i>		1 500	1 500
- <i>Ordinaire</i>		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	489
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	90
DETTE (III)		6 235	6 877
TOTAL PASSIF (I+II+III)		43 474	45 993



2. 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 €



3. 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



4. Analyse des capitaux propres

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

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire				
Situation à la clôture au 31/12/2014	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



5. 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.



3.1 Immobilisations

a) Immobilisations incorporelles

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

b) Immobilisations corporelles

Evaluation des actifs à leur date d'entrée

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

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

Comptabilisation des composants et amortissements

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

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

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

La durée d'amortissement est de :

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

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

Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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

Dépréciation des immobilisations

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

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

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées :

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



3.2 Contrats à long terme (VEFA) et stocks

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

3.3 Chiffre d'affaires et créances d'exploitation

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

La Société est, d'autre part, crédit-bailleur pour un encours résiduel de 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.

3.4 Trésorerie

Les disponibilités comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

3.5 Impôts sur les bénéfices

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

3.6 Provisions pour risques et charges

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

3.7 Refinancement

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

3.8 Engagements en matière de retraite

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

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



NOTE 4 - INFORMATIONS SUR LES ETATS 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 immo-bilisations 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 immo-bilisations 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.



20.3 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes semestriels au 30 juin 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



20.4. Comptes sociaux au 31 décembre 2015

1. Bilan

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



2. Compte de résultat

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 €



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		1 632	66		66
Autres charges	6.3	- 425		- 425	- 157		- 157
Résultat d'exploitation	6.4	7 500	0	7 500	8 018	0	8 018

3. 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



4. 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
Dotation 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



5. Notes annexes aux états financiers

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

Les états financiers de l'exercice 2015, ainsi que les notes y afférant, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 22 mars 2016.

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A la suite du 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 futur d'achèvement a été signée au cours du 4^{ème} trimestre pour un bâtiment à construire sur le Parc des Petits Carreaux.

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'arrêt 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.



2. 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
3. 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
4. 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.



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
Emprunts à moyen terme	0	0	0
Lignes de crédit	0	0	1 000
Découverts bancaires	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		



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				
<i>Loyers de location simple</i>	10 538	11 449	- 8,0 %	11 710
<i>Indemnités d'occupation</i>	12	191		0
<i>Loyers de crédit bail</i>	1 267	1 283	- 1,2 %	1 295
<i>Facturations diverses</i>	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



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.



20.5. Rapports du Commissaire aux Comptes

20.5.1. Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2015

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



20.5.2. Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés au 31 décembre 2015

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 à l'approbation de l'assemblée générale

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 déjà approuvé par l'assemblée générale

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 poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie Bourguignon

20.6. Paiement des dividendes

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

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES 4 DERNIERS EXERCICES

EXERCICE	DIVIDENDE NET VERSE	MONTANT TOTAL DISTRIBUE	NOMBRE DE TITRES
2012	3,80 € (assorti d'un abattement de 1,52 €)	2 920 509,00 €	768 555
2013	4,00 € (assorti d'un abattement de 1,60 €)	3 057 960,00 €	764 490
2014	4,40 € (assorti d'un abattement de 1,76 €)	3 363 756,00 €	764 490
2015	4,40 € (assorti d'un abattement de 1,76 €)	3 363 756,00 €	764 490

20.7. Procédures judiciaires ou arbitrage

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

20.8. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale

A notre connaissance, aucun changement significatif n'est intervenu concernant la situation financière ou commerciale de la société depuis la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2015 qui ne soit pas décrit dans le présent document de base.



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

Le contrôle des comptes est exercé par :

Commissaire aux comptes titulaire :

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

Représenté par Madame Laure Silvestre-Siaz.

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

Commissaire aux comptes suppléant :

BEAS
195 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Mireille Berthelot

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

Honoraires versés aux commissaires aux comptes : se reporter au Chapitre XX, paragraphe 20.4., page 81.



CHAPITRE XXI – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. Capital social

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

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

Au 31 décembre 2015 ainsi qu'au 30 juin 2016, le capital social est de 15 000 000 € divisé en 764 490 titres entièrement souscrits et libérés, il n'existe pas de titres dilutifs.

21.1.2. Nombre et caractéristiques des actions non représentatives du capital

Néant

21.1.3. Actions détenues par la Société.

Au 31 décembre 2015, comme au 30 juin 2016, la Société ne détient aucune de ses propres actions.

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

L'assemblée Générale Mixte du 19 Mai 2016 a délégué au Conseil d'Administration sa compétence pour émettre des bons de souscription d'actions à titre gratuit, en cas d'offre publique, ainsi que cela résulte de la neuvième résolution :

NEUVIEME RESOLUTION

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Cette résolution a été adoptée.

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

Néant

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

Néant



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

Exercices	Nombre de titres rémunérés	Capital
1983	450 000	45 000 000,00 F
1984	500 000	50 000 000,00 F
1985	550 000	55 000 000,00 F
1986	550 000	55 000 000,00 F
1987	550 000	55 000 000,00 F
1988	550 000	55 000 000,00 F
1989	550 000	79 000 000,00 F
1990	790 000	79 000 000,00 F
1991	790 000	79 000 000,00 F
1992	790 000	79 000 000,00 F
1993	790 000	79 000 000,00 F
1994	790 000	79 000 000,00 F
1995	790 000	79 000 000,00 F
1996	790 000	79 000 000,00 F
1997	790 000	79 000 000,00 F
1998	790 000	79 000 000,00 F
1999	790 000	79 000 000,00 F
2000	790 000	79 000 000,00 F
2001	790 000	12 500 000,00 €
2002	790 000	12 500 000,00 €
2003	790 000	12 500 000,00 €
2004	790 000	15 000 000,00 €
2005	790 000	15 000 000,00 €
2006	790 000	15 000 000,00 €
2007	785 000	15 000 000,00 €
2008	785 000	14 905 063,29 €
2009	785 000	14 905 063,29 €
2010	769 706	15 000 000,00 €
2011	769 706	15 000 000,00 €
2012	768 555	15 000 000,00 €
2013	764 490	15 000 000,00 €
2014	764 490	15 000 000,00 €
2015	764 490	15 000 000,00 €

Répartition du capital : se reporter au Chapitre XVIII, paragraphe 18.1, page 48.

21.2. Acte constitutif et statuts

21.2.1. Objet social (article II des statuts)

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

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

A cet effet, elle pourra notamment :

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

2. Les opérations connexes à ses activités telles que :

Le conseil et l'assistance en matière immobilière.

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

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

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

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



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

- Durée des fonctions, limites d'âge

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

Chaque administrateur doit être propriétaire de 5 actions.

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

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

- Vacances, cooptation, ratifications

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

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

- Présidence du conseil

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

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

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

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

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

- Délibération du Conseil

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

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Pouvoirs du conseil

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

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

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

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

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

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

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

- Direction générale

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- Le Directeur Général Délégué

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

Le Conseil d'Administration peut choisir les Directeurs Généraux Délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de 5.

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

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

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

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



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

- Amortissement, réduction du capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- Indivisibilités des actions

Aucune disposition statutaire n'est relative à ce point.

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

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

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

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

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

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

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

- Actions de préférences

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Emission de valeurs mobilières

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

21.2.4. Actions nécessaires pour modifier le droit des actionnaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

21.2.5. Assemblées Générales

- Assemblées des actionnaires (article XVII des statuts)

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

- Organe de convocation

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Avis de réunion

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Ordre du jour

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Admission aux Assemblées Générales - Représentation des actionnaires

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire, aux Assemblées ou voter par correspondance sur chacune des résolutions de ses Assemblées, et ce, sur justification de son identité, de la propriété de ses titres sous la forme d'une inscription nominative ou du dépôt de ses titres au porteur sous la forme et dans le délai mentionné dans l'avis de convocation ; le délai au cours duquel ces formalités doivent être accomplies expire 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.



- Tenue des Assemblées Générales

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

- Vote

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

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

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

- Effets des délibérations

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Procès-verbaux

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

- Objet et tenue des Assemblées Générales Ordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Quorum, majorité des Assemblées Générales Ordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Objet et tenue des Assemblées Générales Extraordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Quorum, majorité des Assemblées Générales Extraordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Assemblées spéciales

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Droit de communication des actionnaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

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

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.



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

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

CHAPITRE XXII – CONTRATS IMPORTANTS

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

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

Néant



CHAPITRE XXIV – DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

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

Peuvent notamment être consultés :

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

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

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

Liste des documents mis en ligne et date de parution

08/09/16	Résultat des votes (AGORE du 01/09/2016)			S
02/09/16	Communiqué suite à l'AGORE du 01/09/2016	W	P	S
11/08/16	Projet de résolutions (AGORE du 01/09/2016)			S
11/08/16	Formulaire de vote par correspondance (AGORE du 01/09/2016)			S
11/08/16	Exposé sommaire de la situation de la société au cours de l'exercice écoulé (AGORE du 01/09/2016)			S
11/08/16	Rapport du Conseil d'Administration du 12/07/2016 (AGORE du 01/09/2016)			S
11/08/16	Demande d'envoi de documents (AGORE du 01/09/2016)			S
11/08/16	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AGORE du 01/09/2016	W		
04/08/16	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titre : Juillet 2016	W		S
04/08/16	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Juillet 2016	W		S
11/07/16	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titre : Juin 2016	W		S
11/07/16	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Juin 2016	W		S
01/07/16	Avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire Réunie Extraordinairement du 01/09/2016	W	P	S
09/06/16	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titre : Mai 2016	W		S
09/06/16	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Mai 2016	W		S
31/05/16	Informations rendues publiques au cours des 12 derniers mois	W		S
31/05/16	Tableau des votes (AGM du 19/05/2016)	W		S
26/05/16	Descriptif du programme de rachats d'action	W		S
20/05/16	Communiqué suite à l'Assemblée Générale Mixte du 19/05/2016		P	S
13/05/16	Information financière relative au 1 ^{er} trimestre 2016	W		S
12/05/16	Rapport annuel 2015	W		S
04/05/16	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titre : Avril 2016	W		S
04/05/16	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Avril 2016	W		S
02/05/16	Avis de convocation valant réunion			J
28/04/16	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AGM du 19/05/2016	W		S
28/04/16	Projet de résolutions			S
28/04/16	Rapport annuel 2015			S
28/04/16	Droits de votes au 13/04/2016			S



28/04/16	Formulaire de vote par correspondance		S
28/04/16	Avis de convocation à l'AGM du 19/05/2016		S
20/04/16	Avis rectificatif au BALO		B
14/04/16	Avis de réunion valant avis de convocation		S
14/04/16	Projet de rapport annuel 2015		S
13/04/16	Avis de convocation à l'AGM du 19/05/2016		S
13/04/16	Parution des comptes annuels au BALO	B	
29/03/16	Dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de la nomination du PCA, du DG et DGD et dissociation des fonctions		G
23/03/16	Communiqué du Conseil d'Administration du 22/03/2016	P	S
29/02/16	Chiffre d'affaires 2015	W	S
16/02/16	Publication dans un JAL du PCA, DG, DGD		J
13/01/16	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Décembre 2015	W	S
13/01/16	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Décembre 2015	W	S
13/01/16	Communiqué du Conseil d'Administration du 12/01/2016	P	S
07/12/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Novembre 2015	W	S
07/12/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Novembre 2015	W	S
12/11/15	Information financière relative au 3 ^{ème} trimestre 2015	W	S
06/11/15	Document de référence 2014	W	S
03/11/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Octobre 2015	W	S
03/11/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Octobre 2015	W	S
05/10/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Septembre 2015	W	S
05/10/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Septembre 2015	W	S
17/09/15	Communiqué du Conseil d'Administration du 16/09/2015	P	S
17/09/15	Information financière relative au 1 ^{er} semestre 2015	W	S
08/09/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Août 2015	W	S
08/09/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Août 2015	W	S
05/08/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Juillet 2015	W	S
05/08/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Juillet 2015	W	S
31/07/15	Renouvellement de mandats d'administrateurs – Nomination administrateur		G
22/07/15	Dépôt des comptes annuels		G
21/07/15	Nomination d'un administrateur		J
08/07/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Juin 2015	W	S
08/07/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Juin 2015	W	S
03/06/15	Tableau de déclaration mensuelle de rachat de titres : Mai 2015	W	S
03/06/15	Information relative au nombre total de droits de vote et d'action composant le capital : Mai 2015	W	S
03/06/15	Descriptif du programme de rachat d'action suit à l'AGM du 21/05/2015	W	S
29/05/15	Tableau des votes de l'AGM du 21/05/2015	W	S
26/05/15	Communiqué de l'Assemblée Générale Mixte du 21/05/2015	P	S

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



CHAPITRE XXV – INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Néant



CHAPITRE XXVI – ELEMENTS D'INFORMATIONS SOCIALE ET SOCIETALE

26.1. Eléments d'information sociale au 31 décembre 2015

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 - 1	> 60 - 1
Répartition par zone géographique	Région IDF		

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

Au 31 décembre 2015, nous vous signalons qu'il y avait deux salariés, au sens du droit du travail. Ils étaient 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 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

Non applicable.

c) Relations sociales

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

Non applicable

d) Santé et sécurité

Conditions d'hygiène et de sécurité

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



e) Formation

Politique mise en œuvre en matière de formation

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

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

26.2. Eléments d'information sociétale

a) impact territorial, économique et social de la société

Néant

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

Néant

c) sous-traitance et fournisseurs

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

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