

**RAPPORT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DE SOFIBUS PATRIMOINE
DU 18 MAI 2017**

EXERCICE 2016

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRESIDENT

PAUL HOTTINGUER

VICE-PRESIDENT

M. FREDERIC HOTTINGUER

AUTRES ADMINISTRATEURS

M. JEAN-MARC COSTES

M. PHILIPPE HOTTINGUER

M. CHRISTIAN DE LONGEVIALLE

MME VERONIQUE RAYNAR

MME LAURE DE POURTALES

BANQUE BNP PARIBAS

Représentée par M. PHILIPPE THEL

MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE

Représentées par CLAUDE PLETINCKX

CENSEUR

M. FRANÇOIS SALVADOR

DIRECTION

DIRECTEUR GENERAL

M. JEAN-MARC COSTES

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

M. FREDERIC HOTTINGUER

COMMISSAIRE AUX COMPTES

TITULAIRE

DELOITTE & ASSOCIES nommé pour 6 ans le 5 Mai 2011

SUPPLEANT

BEAS nommé pour 6 ans le 5 Mai 2011

Sommaire

Le Rapport de gestion 5

1 - Le Patrimoine.....	5
2 - L'Activité locative.....	7
3 - Le Refinancement.....	10
4 - Comptes Annuels.....	11
5 - Perspectives pour 2017.....	14
6 - Résultats de la société sur les cinq derniers exercices.....	15
7 - Informations sur la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs.....	15
8 - Participations des salariés au capital au 31 décembre 2016.....	15
9 - Rémunérations des mandataires sociaux.....	16
10 - Composition du Conseil d'Administration.....	17
11 - Administration et contrôle de la société.....	23
12 - Conventions et engagements réglementés visés à l'article L 225.38 du Code de Commerce.....	23
13 - Comité stratégique et d'initiatives.....	23
14 - Facteurs de risque.....	23
15 - Eléments d'information sociale.....	25
16 - Eléments d'information sur les aspects environnementaux.....	26
17 - Eléments d'information sociétale.....	30
18 - Evénements postérieurs à la clôture.....	30
19 - Filiales et prises de participations.....	30
20 - Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres.....	31
21 - Opérations effectuées par la société sur ses propres titres.....	31
22 - Autorisations financières.....	31
23 - Autorisation à donner au Conseil d'Administration de procéder au rachat d'actions de la société.....	32
24 - Délégation au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en période d'offre publique portant sur les titres de la société.....	32
25 - Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	33

Les comptes 35

Comptes de l'Exercice 2016.....	36
Notes Annexes aux Comptes.....	40

Les Résolutions 52

Le Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne 60

L'attestation de la personne responsable 67

Le Rapport sur les rémunérations des dirigeants et mandataires sociaux 68

Les Rapports du Commissaire aux Comptes 72

SOFIBUS PATRIMOINE

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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, pour vous rendre compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice 2016 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

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

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

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

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

Nous vous proposons d'analyser l'évolution en 2016 du patrimoine, de l'activité locative, du refinancement et enfin d'examiner les comptes annuels.

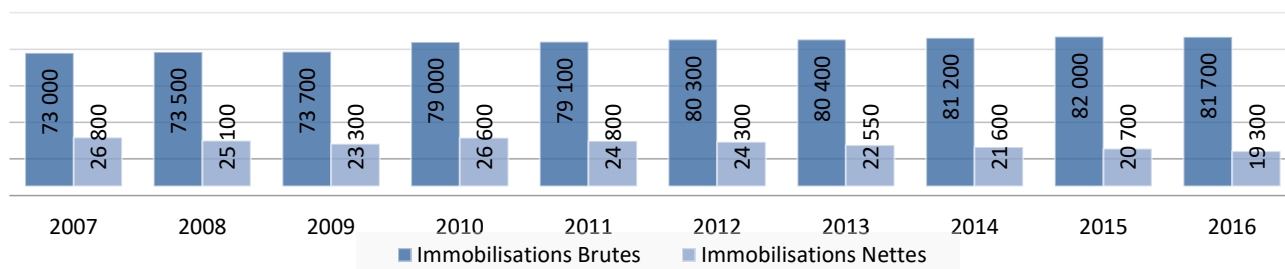
Le Conseil d'Administration

Rapport de gestion

1. Le Patrimoine

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

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



La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de 81 700 K€ en valeurs brutes (soit 87,0 % de l'ensemble des immobilisations) et représente 19 300 K€ en valeurs nettes (soit 70,5 % de l'ensemble).

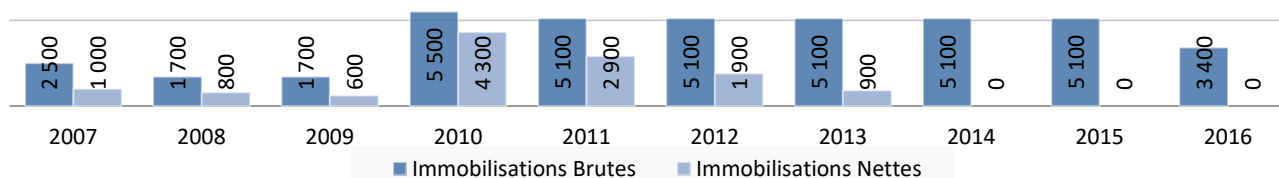
Sa répartition est la suivante :

Région Ile de FRANCE

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

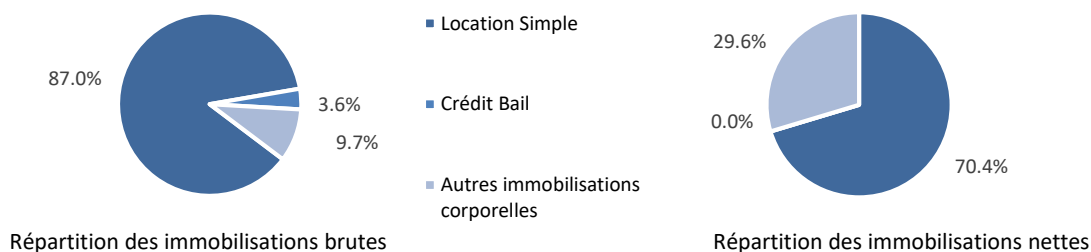
Paris (immeuble de bureaux) 2 652 m²
6,3 % en valeurs brutes

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



Les immobilisations de Crédit-Bail représentent en valeurs brutes 3 400 K€ et 3,6 % de l'ensemble du patrimoine. Le crédit preneur du dernier contrat de crédit-bail du Parc des Petits Carreaux a levé l'option en fin d'exercice 2016. Ainsi, il ne subsiste plus qu'un seul contrat de crédit-bail qui arrivera à échéance fin 2017.

C. Répartition de l'Ensemble du Patrimoine



Le total des immobilisations corporelles s'élève à 93 956 K€ en valeurs brutes et à 27 460 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

Le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016. Le mali technique de fusion est comptabilisé, opération par opération, selon les actifs sous-jacents auxquels il est affecté. Cette affectation comptable est réalisée selon les informations disponibles à la date d'ouverture de l'exercice, et conduit à prendre en compte l'affectation extra-comptable réalisée à l'origine.

Rapport de gestion

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2016

1. Sur le parc d'Activités des Petits Carreaux

Location Simple	Surface Terrain (m²)	Surface Construction (m²)	Année Construction	Nature
BIP 1 - 4, avenue des Coquelicots	8 270	4 146	1975	A
BIP 2 - 6, avenue des Coquelicots	8 278	4 193	1976	A
BIP 3 - 12, avenue des Coquelicots	7 053	3 364	1976	A
BIP 4 - 10, avenue des Coquelicots	6 720	2 858	1977	A
BIP 6 - 3, avenue des Orangers	8 457	5 078	1984	A
BIP 7 - 4, avenue des Violettes	8 457	5 078	1984	A
BIP 8 - 1, avenue des Lys	8 683	3 526	1979	A
BIP 10 - 6, avenue des Orangers	3 724	1 574	1977	A
BIP 11 - 2, avenue des Marronniers	8 939	5 486	1987	A
BIP 12 - 1, avenue des Marguerites	8 939	5 516	1988	A
BIP 13 - 4, avenue des Marronniers	8 846	5 644	1988	A
BIP 14 - 5, avenue des Marguerites	35 152	5 190	1989	A
BIP 15 A - 9, avenue du Bouton d'Or	7 489	3 177	1990	A
BIP 15 B - 9B, avenue du Bouton d'Or	7 323	3 155	1991	A
BIP 17 - 2, avenue des Marguerites	6 832	3 764	1990	A
BIP 18 - 4, avenue des Marguerites	6 530	3 962	1990	A
BIP 19 - 6, avenue des Marguerites	7 275	4 110	1991	A
BIP 20 - 6, avenue des Bleuets	7 002	4 110	1993	A
BIL 22 - 7, avenue du Bouton d'Or	11 365	6 632	1995	A+B
BIL 23 - 3, avenue du Bouton d'Or	9 856	3 293	1995	A+B
BIL 24 - 2, avenue des Orangers	10 185	6 828	2003	A
Bâtiment A - 6, avenue du Bouton d'Or	3 429	1 924	1978	A
Bâtiment B - 8, avenue du Bouton d'Or	6 558	3 716	1978	A
Bâtiment C - 4, avenue du Bouton d'Or	4 045	2 534	1978	A
Bâtiment D - 2, avenue du Bouton d'Or	4 225	2 648	1978	A
Bâtiment 213 - 1, avenue des Marronniers	7 782	4 525	1980	A
Bâtiment 214 - 2, avenue des Roses	6 738	3 918	1980	A
Bâtiment 215 - 6, avenue des Roses	5 307	3 087	1981	A
Bâtiment 216 - 3, avenue des Marronniers	6 616	3 846	1981	A
Bâtiment 217 - 4, avenue des Roses	202	148	1981	A
HT 1 - 2, avenue des Violettes	3 528	2 709	1986	A+B
HT 3 - 1, avenue des Violettes	5 458	3 374	1987	A+B
HT 7 - 2, avenue des Coquelicots	2 328	1 995	1989	A+B
HT 8 - 2 bis, avenue des Coquelicots	2 328	1 995	1989	A+B
Total Patrimoine Locatif	253 919	127 103		
Accueil	-	308	1982	B+Club house
Total Parc des Petits Carreaux	253 919	127 411		

2. Hors parc d'Activités des Petits Carreaux

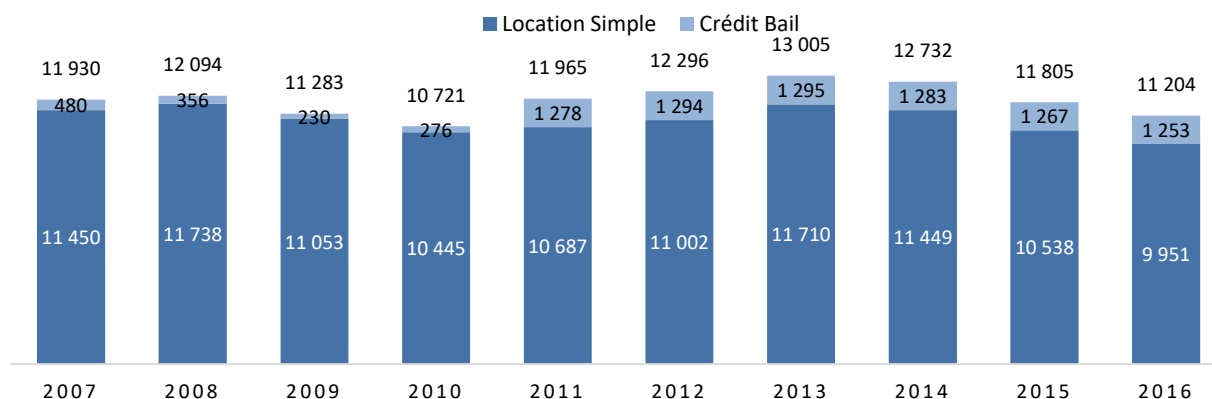
Location simple	Surface Terrain (m²)	Surface Construction (m²)	Année Acquisition	Nature
PARIS (75) – Immeuble rue Taitbout	-	2 652	2010	B

Crédit Bail	Surface Terrain (m²)	Surface Construction (m²)	Nature	Date entrée	Durée
Rue Rodolphe Hottinguer	20 000	500	Commerce	12.2010	7 ans
Total Crédit-Bail	20 000	500			

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

2. L'Activité locative

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



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

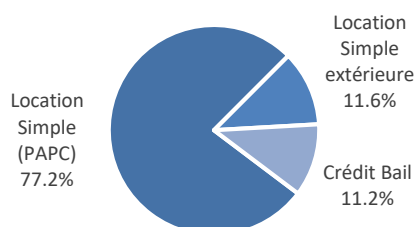
En milliers d'Euros	2016	2015	Évolution en %
Loyers PAPC	8 651	9 157	- 5,5 %
Indemnités d'occupation PAPC	0	12	-
Loyers 'Bonneuil Sud'	197	198	- 0,5 %
Loyers Taitbout	1 103	1 173	- 6,0 %
Loyers Divers Divers	0	10	-
Sous total Location Simple	9 951	10 550	- 5,7%
Redevances PAPC	207	235	- 11,9 %
Redevances 'Bonneuil Sud'	1 046	1 032	+ 1,4 %
Sous total Crédit-Bail	1 253	1 267	- 1,1 %
Total	11 204	11 817	- 5,2 %

PAPC = Parc d'activités des Petits Carreaux

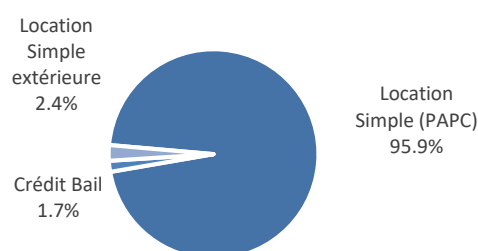
Tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en diminution de 5,2 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 77,9 % contre 78,7 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation physique moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 80,3 % à comparer à 81,6 % sur l'année 2015.

Répartition des loyers en 2016



Répartition des surfaces par secteur



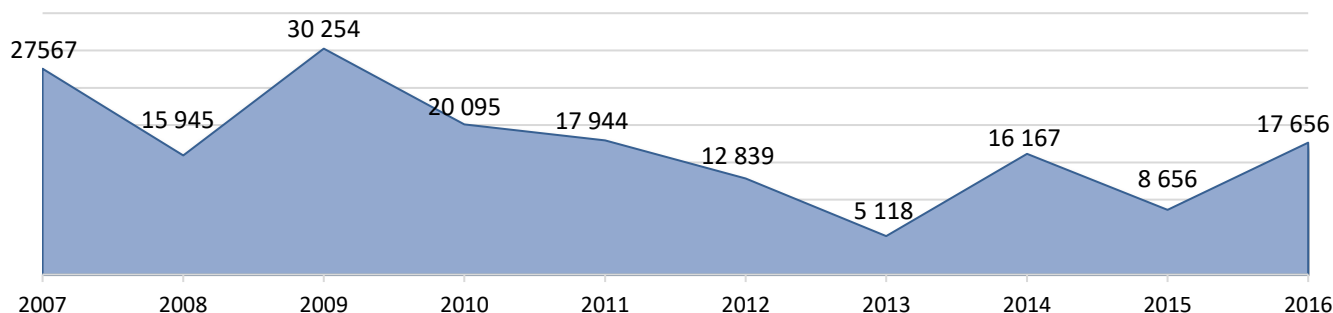
(PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux)

Rapport de gestion

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

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

Évolution de la commercialisation en m²



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Locaux libres en début de période	16 894 m ²	12 690 m ²	15 269 m ²	26 630 m ²	23 321 m ²	22 078 m ²	17 428 m ²	19 635 m ²	20 826 m ²	24 499 m ²
Locaux libérés	23 053 m ²	18 524 m ²	41 615 m ²	16 786 m ²	16 701 m ²	8 189 m ²	7 325 m ²	17 358 m ²	12 824 m ²	19 394 m ²
Stock à commercialiser	39 947 m ²	31 214 m ²	56 884 m ²	43 416 m ²	40 022 m ²	30 267 m ²	24 753 m ²	36 993 m ²	33 650 m ²	43 893 m ²
Location pour la période	27 257 m ²	15 945 m ²	30 254 m ²	20 095 m ²	17 944 m ²	12 839 m ²	5 118 m ²	16 167 m ²	9 151 m ²	17 656 m ²
Stock disponible fin de période	12 690 m ²	15 269 m ²	26 630 m ²	23 321 m ²	22 078 m ²	17 428 m ²	19 635 m ²	20 826 m ²	24 499 m ²	26 237 m ²

Sofibus Patrimoine a dû faire face en début d'exercice 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%).

Le marché des locaux d'activités est resté à un niveau globalement bas sur notre secteur géographique, avec une propension toujours plus forte pour l'acquisition au détriment de la location.

Le délai moyen de transaction est en hausse toute surface confondue et particulièrement pour les grandes surfaces (supérieures à 1 500 m²), la concurrence est restée vive et les mesures d'accompagnement demeurent importantes.

Néanmoins et grâce aux qualités intrinsèques de notre parc d'activités 17 656 m² ont pu être reloués au cours de l'exercice représentant 35 transactions.

La quasi-totalité des nouvelles locations (soit 21) sont intervenues sur des surfaces comprises entre 0 et 500 m². Deux transactions ont portées sur des surfaces supérieures à 1 500 m².

La durée moyenne ferme de location pour les nouveaux contrats s'établissait à 4,17 ans.

Enfin, 4 622 m² ont été renouvelés avec des locataires en place (11 transactions). De plus, 4 locataires en place ont pris de locaux complémentaires pour une surface de 1 191 m².

Sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux, le taux d'occupation physique constaté en fin d'exercice s'élevait à 79,3 % contre 80,7 % fin 2015.

B) Signature d'un Bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux

Sofibus Patrimoine a régularisé le 29 septembre 2016 avec RTE la signature d'un BEFA portant sur la construction, puis la location d'un ensemble immobilier de :

3 073 m² de bureaux
5 153 m² d'activités
1 387m² de mezzanine
1 469 m² de stockage extérieur
117 places de stationnement

Le tout sur un terrain d'assiette d'environ 20 000 m².

L'opération a été signée sous les conditions suspensives d'usage.
Le permis de construire a été délivré le 23 décembre 2016.

C. La ZAC "BONNEUIL SUD"

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

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

Le bail à construction portant sur un bâtiment d'environ 2 000 m² a généré 197 K€ de loyers.

Les redevances de crédit-bail se sont élevées à 1 046 K€ en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent.

D. L'immeuble de bureaux à Paris 9è : 43/45 Rue Taitbout

Cet immeuble loué en totalité a généré des loyers à hauteur 1 103 K€ contre 1 173 K€ sur l'exercice 2015.

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

Les redevances du dernier crédit-bail du Parc des Petits Carreaux sont en baisse en raison de la levée d'option par le crédit preneur courant novembre 2016. Ainsi, les redevances perçues ont été de 207 K€ (contre 253 K€ en 2015).

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

Suite à la promesse de vente en l'état futur d'achèvement signée fin 2015, SOFIBUS PATRIMOINE a livré l'immeuble fin décembre 2016.

Cet immeuble, d'environ 2 730 m² construit sur un terrain d'environ 6 635 m², abritera le siège social d'une marque d'accessoires pour homme notoirement connue.

G. Évolution des Créances Douteuses

Le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice ressort à 90 K€ et trouve sa justification dans la défaillance de trois dossiers. Les provisions pour créances douteuses figurent au compte de résultat dans le poste "dotations aux amortissements, aux provisions et transferts de charges".

En milliers d'Euros	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Dotations aux Provisions créances douteuses	15	72	79	290	99	90
Total loyers facturés	11 965	12 329	13 005	12 923	11 817	11 204
% dotations sur créances douteuses/loyers facturés	0,1 %	0,6 %	0,6 %	2,2 %	0,8 %	0,8 %

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

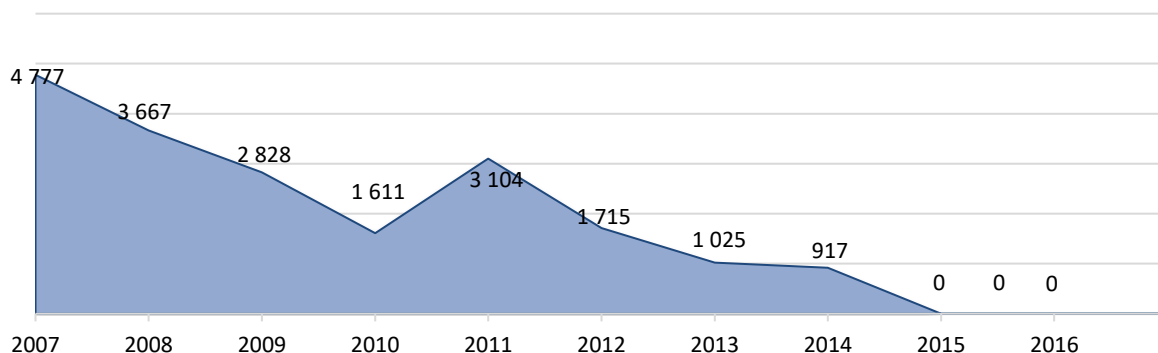
3. Le Refinancement

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

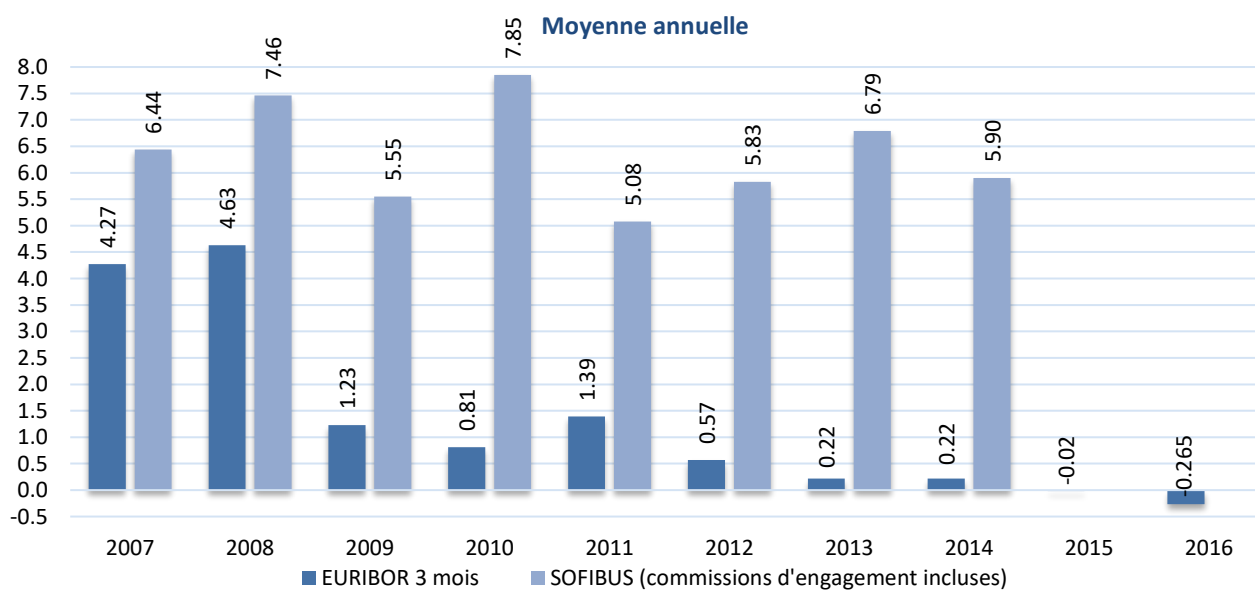
Au 31 décembre 2016, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 7 000 K€, toutes les lignes de crédit avaient été remboursées à la fin de l'exercice 2014.

La trésorerie disponible excédentaire s'élevant quant à elle à 16 309 K€.

Encours Moyen de Refinancement (en Milliers d'Euros)



Taux Moyen de Refinancement et décomposition



4. Les Comptes Annuels

A. Compte de résultat comparé sur 3 ans

En milliers d'Euros	2016		2015		2014	
	Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables	
Produits locatifs	14 079	2 765	14 495	2 651	15 667	2 684
Loyers	11 231		11 844		12 951	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	9 951		10 550		11 640	
Loyers de crédit-bail	1 253		1 267		1 283	
Facturations diverses	27		27		28	
Charges locatives refacturées	2 684	2 684	2 637	2 637	2 628	2 628
Autres produits locatifs	164	81	14	14	88	56
Produits VEFA	4 292		0		8 244	
Autres Prestations de services	355		374		267	
Chiffre d'affaires	18 726	2 765	14 869	2 651	24 178	2 684
Production stockée	-21		21		- 736	
Charges sur Immeubles	- 4 655	- 2 765	- 4 071	- 2 651	- 4 746	- 2 684
Entretien et frais de relocation	- 1 055	- 87	- 655	- 14	- 1 533	- 56
Charges locatives générales	- 1 676	- 1 275	- 1 535	- 1 187	- 1 495	- 1 235
Impôts et taxes	- 1 924	- 1 403	- 1 881	- 1 450	- 1 719	- 1 393
Frais de fonctionnement	- 5 143		- 2 579		- 7 513	
Frais de personnel	- 981		- 934		- 897	
Impôts et taxes	- 132		- 191		- 152	
Achats stockés et autres charges générales d'exploitation	- 4 030		- 1 454		- 6 464	
Excédent Brut d'Exploitation	8 907		8 240		11 183	
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	0		2		19	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 973		- 1 949		- 3 093	
Autres produits	11		1 632		66	
Autres charges	- 212		- 425		- 157	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	6 733		7 500		8 018	
Produits financiers	0		0		0	
Charges financières	- 3		- 2		- 19	
RESULTAT FINANCIER	- 3		- 2		- 19	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	6 730		7 498		7 999	
Produits exceptionnels	0		46		20	
Charges exceptionnelles	- 54		- 92		- 151	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-54		- 46		- 131	
Impôts sur les bénéfices	2 422		- 2 700		- 2 741	
RESULTAT DE L'EXERCICE	4 254		4 752		5 127	

B. Le Résultat d'Exploitation

Les produits locatifs sont en diminution de 416 K€ par rapport à l'exercice 2015 (- 3,3 %) et s'établissent à 14 079 K€.

Les loyers de location simple diminuent de 599 K€ comparativement au 31 décembre 2015 (- 5,7 %).

Sur la même période, les redevances de crédit-bail diminuent de 14 K€ en raison de la levée d'option du dernier crédit-bail situé sur le Parc des Petits Carreaux. Elles s'établissent à 1 253 K€.

Les charges refacturées aux entreprises locataires (2 684 K€) en augmentation de 47 K€ par rapport à fin 2015.

Les autres produits locatifs s'établissent à 164 K€ (ils comprennent les travaux de remise en état refacturés aux locataires sortants ainsi que les pénalités de retard facturées aux locataires).

Les autres prestations de services (355 K€) représentent les salaires refacturés.

Rapport de gestion

La production stockée sur l'exercice 2016 correspond à la variation des travaux stockés (- 21 K€) relatifs à l'opération de VEFA.

Les Charges sur immeubles s'élèvent à 4 655 K€ (+ 584 K€ sur un an) dont 2 765 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société augmentent de 470 K€ (les travaux de relocation sont en augmentation de 188 K€, les honoraires de commercialisation de 139 K€, les impôts et taxes de 90 K€ et les charges locatives sur locaux vacants de 53 K€).

Les Frais de fonctionnement représentent 5 143 K€, ils comprennent le montant des travaux exécutés liés à la VEFA pour un montant de 2 516 K€.

A périmètre comparable, les frais de fonctionnement augmentent de 48 K€ essentiellement en raison de l'augmentation du poste Honoraires de gestion et Honoraires divers (liés aux occupations illégales des gens du voyage, du renforcement de la sécurité généré par ces événements et aux frais engagés pour leur expulsion), compensée en partie par une baisse des impôts et taxes à la charge de la société.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 8 907 K€ contre 8 240 K€ à fin décembre 2015 en corrélation avec la livraison de l'immeuble faisant l'objet de la VEFA et la baisse des produits locatifs sur l'exercice.

Les dotations aux amortissements et provisions représentent 1 973 K€ contre 1 949 K€ en 2015. Les provisions pour créances douteuses diminuent de 9 K€, les dotations aux amortissements des biens en location simple augmentent de 43 K€ et les dotations aux amortissements des biens d'exploitation diminuent de 7 K€.

Les autres produits (11 K€) et autres charges (212 K€) comprennent des pénalités de retard facturées à un fournisseur (11 K€) ainsi que les jetons de présence des administrateurs (129 K€) et la valeur nette comptable des immobilisations sorties.

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 6 733 K€ contre 7 500 K€ en 2015.

C. Le Résultat Financier

Les frais financiers s'établissent à 3 K€.

Au total, le résultat financier s'établit à - 3 K€ contre - 2 K€ au 31 décembre 2015.

D. Résultat courant avant impôts

Le résultat courant avant impôts s'élève à 6 730 K€ contre 7 498 K€ en 2015.

E. Le Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice est de - 55 K€ (contre - 46 K€ à fin 2015), il correspond à la dotation aux amortissements dérogatoires (55 K€).

F. Impôt sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 2 421 K€ contre 2 700 K€ sur l'exercice 2015.

G. Le Résultat net de l'exercice

Le résultat net s'établit à 4 254 K€ contre 4 752 K€ au 31 décembre 2015.

H. Evolution du cash flow sur 10 ans

En milliers d'Euros	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Cash-flow	6 281	6 757	8 255	7 662	6 734	6 246	3 181	5 311	5 775	5 787
- Amortissements	1 883	1 850	2 803	2 907	2 980	3 040	2 346	2 484	2 591	2 626
- Provisions créances douteuses	90	99	290	79	72	15	89	213	80	118
- Provisions pour risques et charges	0	0	0	502	0	0	0	0	-238	0
- Provisions amt dérogatoires	54	54	54	54	54	54	0	0	0	0
- Reprises prov. créances douteuses	0	- 2	- 19	0	0	- 213	0	-8	-152	0
- Reprises prov. pour litiges	0	0	0	- 98	- 374	0	- 519	0	0	-67
- Résultat	4 254	4 752	5 127	4 218	4 002	3 350	1 265	2 622	3 494	3 110
Dividende distribué	(*) 3 440	3 364	3 364	3 058	2 921	2 694	2 309	2 309	2 309	2 159

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

Le cash flow courant représente 8,22 € par action.

I. Résultat et affectation

Le résultat de l'exercice s'élève à	4 254 210,93 €
Après reprise du report à nouveau, soit	10 462 917,41 €
Le total disponible s'élève à	14 717 128,34 €

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

- aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	3 440 205,00 €
- au report à nouveau	11 276 923,34 €

Ainsi le report à nouveau serait porté de la somme de 10 462 917,41 € à la somme de 11 276 923,34 €.

Sur le plan fiscal, ce dividende ouvre droit, au profit des actionnaires, personnes physiques domiciliées en France, à l'abattement de 40 % calculé sur la totalité de son montant. Le dividende brut par action s'élève à 4,50 €.

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé	
2013	4,00 €	assorti d'un abattement de 1,60 €
2014	4,40 €	assorti d'un abattement de 1,76 €
2015	4,40 €	assorti d'un abattement de 1,76 €

J. Capital, Dividende et Cours de BOURSE

REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2016 (Information issue des registres du teneur de compte)

Actionnaires	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote AGO
Hottinger Participations Françaises	169 448	22,16	18,34
Succession Baron Hottinguer	29	NS	NS
Hériot	24 703	3,24	2,68
Soplaco	14 373	1,88	1,64
Ocepro	12 939	1,69	1,44
Financière Hottinguer	12 274	1,61	1,33
Mr Paul Hottinguer	185 857	24,31	20,12
Mutuelles du Mans IARD	76 004	9,94	16,45
Mutuelles du Mans Vie	72 213	9,45	15,64
Divers	196 650	25,72	22,36
Total	764 490	100,00	100,00
Total brut de droits de vote			923 726

Rapport de gestion

La société Covea a procédé le 20 décembre 2016 à une déclaration de franchissements de seuils aux termes de laquelle MMA VIE et MMA IARD énonçaient ne plus détenir d'actions dans le capital social de Sofibus Patrimoine suite à une opération de reclassement interne intervenue hors marché le 16 décembre 2016 au profit de la société Harwanne Compagnie de Participations Industrielles et Financières. Cette information n'a pas été retranscrite dans les registres de l'établissement teneur de compte au 31 décembre 2016. A la date de l'établissement du présent rapport, la régularisation est en cours.

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

Exercice	Nombre de titres rémunérés	Dividendes	Cours de Bourse	
			+haut	+bas
1988	550 000	1,07 €	60,98 €	48,63 €
1989	550 000	1,07 €	60,98 €	51,07 €
1990	790 000	1,07 €	75,46 €	55,03 €
1991	790 000	1,14 €	76,22 €	70,13 €
1992	790 000	1,14 €	74,24 €	66,16 €
1993	790 000	1,14 €	67,23 €	55,34 €
1994	790 000	1,14 €	64,79 €	61,56 €
1995	790 000	0,76 €	64,79 €	60,98 €
1996	790 000	0,00 €	63,42 €	53,20 €
1997	790 000	0,00 €	83,24 €	35,52 €
1998	790 000	0,76 €	57,17 €	50,31 €
1999	790 000	1,00 €	52,50 €	50,40 €
2000	790 000	1,30 €	52,10 €	48,60 €
2001	790 000	1,50 €	52,00 €	50,00 €
2002	790 000	1,65 €	53,05 €	43,00 €
2003	790 000	1,75 €	45,01 €	44,25 €
2004	790 000	2,50 €	54,65 €	44,25 €
2005	790 000	2,75 €	251,20 €	54,05 €
2006	790 000	2,50 €	129,80 €	89,50 €
2007	785 000	2,75 €	120,90 €	96,00 €
2008	785 000	3,00 €	105,00 €	67,50 €
2009	785 000	3,00 €	78,00 €	70,20 €
2010	769 706	3,00 €	71,00 €	64,01 €
2011	769 706	3,50 €	91,90 €	65,00 €
2012	768 555	3,80 €	84,50 €	59,00 €
2013	764 490	4,00 €	75,00 €	60,10 €
2014	764 490	4,40 €	87,49 €	70,00 €
2015	764 490	4,40 €	110,00 €	80,00 €
2016	764 490	(*) 4,50 €	104,47 €	85,63 €

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

Du 1^{er} janvier 2017 au 13 mars 2017, le cours de l'action a varié entre 100,03 € et 112,98 €.

K. Recherche et Développement

La Société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

L. Dépenses non déductibles fiscalement

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

5. Perspectives pour 2017

Tous les efforts vont une nouvelle fois se focaliser sur l'amélioration du taux d'occupation du parc d'activités des petits carreaux ainsi que sur la bonne fin de l'autorisation de construire, puis de la construction de l'ensemble immobilier destiné à recevoir les équipes de maintenance du groupe RTE.

6. Résultats de la société sur les cinq derniers exercices

Nature des indications	2016	2015	2014	2013	2012
en milliers d'Euros ou en Euros					
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Capital social	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Nombre d'actions	764 490	764 490	764 490	764 490	768 555
Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Chiffre d'affaires hors taxes	18 726	14 869	15 934	16 104	15 244
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	8 702	9 454	10 996	10 016	8 690
Impôts sur les bénéfices	2 421	2 700	2 741	2 355	1 955
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4 254	4 752	5 127	4 218	4 002
Montant des bénéfices distribués	(*) 3 440	3 363	3 363	3 058	2 921
III. RESULTAT PAR ACTION en Euros					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	8,22 €	8,83 €	10,80 €	10,02 €	8,76 €
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	5,56 €	6,22 €	6,71 €	5,52 €	5,21 €
Dividende versé à chaque action	(*) 4,50 €	4,40 €	4,40 €	4,00 €	3,80 €
IV. PERSONNEL en Milliers d'Euros					
Nombre de salariés (temps partiel)	4	3	4	4	4
Montant de la masse salariale	710	643	650	647	586
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc)	271	291	246	255	245

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

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

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

31 décembre 2016 En milliers d'Euros	Dettes échues	Échéances <15j	Échéances 16j<E<30j	Échéances 31j<E<45j	Échéances 46j<E<60j	Échéances +60j	Sans échéance	Total Dettes
Fournisseurs	493	27	34	47	0	32		633
Fourn. Immobilisations	441	2	2	0	0	0		445
Total à payer	934	29	36	47	0	32		1 078
Factures non parvenues	0	0	0	0	0	0	483	483
Total	934	29	36	47	0	32	483	1 561

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

8. Participation des salariés au capital au 31 décembre 2016

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

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

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

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

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

9. Rémunérations des mandataires sociaux

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. 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. Henri Jonathan HOTTINGER	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

Du fait de sa désignation en qualité de Directeur général de SOFIBUS PATRIMOINE, le contrat de travail de M. Jean-Marc COSTES se trouve suspendu depuis le 12 janvier 2016.

En cas de révocation de ses fonctions de Directeur général, le contrat de travail de M. Jean-Marc COSTES serait toutefois automatiquement remis en vigueur.

Le contrat de travail de M. Jean-Marc COSTES prévoit une indemnité spéciale de rupture dont le montant correspond à trente (30) mois de salaire, le mois de salaire pris en considération à la date de la rupture étant égal au salaire brut qui aurait dû être versé à Monsieur Jean-Marc COSTES pour le mois complet suivant cette date si la rupture n'était pas intervenue, et incluant tous les avantages et gratifications de quelque nature que ce soit, à caractère constant comme variable, régulier comme périodique .

Cette indemnité spéciale de rupture visée ci-dessus serait due à Monsieur Jean-Marc COSTES (i) en cas de rupture du contrat de travail imputable à l'employeur, à l'exception d'un licenciement pour motif disciplinaire en raison d'une faute lourde ou d'une faute grave, ainsi qu'en cas de démission de Monsieur Jean-Marc COSTES, (ii) dès lors que la rupture du contrat de travail interviendrait dans un délai de trente (30) mois à compter d'un changement de contrôle de la société SOFIBUS PATRIMOINE.

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

En cas de changement ou de cessation des fonctions des dirigeants ou des mandataires sociaux, aucun avantage particulier n'est prévu en matière de retraite, de même, aucun avantage viager n'est accordé, à l'exception des avantages accordés au Directeur Général en cas de cessation de son mandat social consistant en la souscription d'un contrat d'assurance chômage privé auprès de GSC (formule 70 option 24 mois) ainsi que des contrats de prévoyance (mutuelle complémentaire, PERCOI).

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

REMUNERATIONS VERSEES SUR L'EXERCICE 2016

En Euros	SOFIBUS PATRIMOINE			EMBA		HPF	
	Salaires fixes	Part variable Au titre de n-1	Jetons de présence au titre de n-1	Salaires fixes	Jetons de présence au titre de n-1	Salaires fixes	Jetons de présence au titre de n-1
Monsieur Paul HOTTINGUER	103 055,52		11 550,00				
Succession Baron HOTTINGUER			3 025,00				
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	103 055,52		28 050,00	0,00	50 000,00	0,00	30 000,00
Monsieur Jean-Marc COSTES	352 460,03	75 567,25	0,00		10 000,00		
Madame Véronique RAYNAR			6 050,00				
Monsieur Philippe HOTTINGUER			6 050,00				
Madame Laure de POURTALES			6 050,00				
Monsieur Christian de LONGEVIALLE			11 550,00				
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER			1 512,50				
Monsieur Henri Jonathan HOTTINGUER			4 537,50				
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE			6 050,00				
BANQUE BNP PARIBAS			6 050,00				

D'autre part, Mr François SALVADOR a reçu 17 050,00 € en tant que censeur.

JETONS DE PRESENCE DE L'EXERCICE 2016 A VERSER EN 2017 SOUS RESERVE DE L'APPROBATION PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En Euros	SOFIBUS PATRIMOINE			TOTAL
	Conseil d'Administration	Comité d'Audit	Comité Stratégique	
Monsieur Paul HOTTINGUER	12 100,00		8 250,00	20 350,00
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	6 050,00		16 500,00	22 550,00
Monsieur Jean-Marc COSTES	2 420,00			2 420,00
Madame Véronique RAYNAR	6 050,00	0,00	8 250,00	14 300,00
Monsieur Philippe HOTTINGUER	6 050,00			6 050,00
Madame Laure de POURTALES	4 840,00			4 840,00
Monsieur Christian de LONGEVIALLE	6 050,00	5 500,00	8 250,00	19 800,00
Monsieur Henri Jonathan HOTTINGUER	2 420,00			2 420,00
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE	6 050,00			6 050,00
BANQUE BNP PARIBAS	6 050,00			6 050,00
Monsieur François SALVADOR (censeur)	6 050,00	11 000,00	8 250,00	25 300,00
TOTAL	62 920,00	16 500,00	49 500,00	128 920,00

Rapport de gestion

10. Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2016

Nom et Prénom ou Dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Administrateur indépendant	Date de 1ère nomination	Date de fin de mandat (*)	Comité stratégique et d'initiatives	Comité d'audit
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. 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. 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. 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.

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

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

Monsieur Frédéric HOTTINGUER

Monsieur Frédéric Hottinguer est né le 18/11/1961 (55 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 :

France

Président du Conseil de Surveillance – *OCEPRO S.A.S*

Président – *FGH PARFRANCE S.A.S*

Président - Administrateur - *FINANCIERE HOTTINGUER S.A.S*

Co-Gérant – *SOPLAFI SARL*

Co-Gérant – *SOPLACO SARL*

Gérant – *SNC DOMAINE DU MOULIN*

Gérant – *SCI SOPLACOFI*

Étranger

LUXEMBOURG

Président – Administrateur – *HOTTINGER INTERNATIONAL FUND*

BAHAMAS

Administrateur - *LYFORD INTERNATIONAL BANKING TRUST*

CURAÇAO

Administrateur – *RHODIA NV*

Membre du Conseil de Surveillance – *LYFORD HOLDING NV*

Directeur – *HERIOT NV*

Directeur – *FERULA NV*

PAYS – BAS

Administrateur – *EMBA BV*

Administrateur – *HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV*

SUISSE

Administrateur – *DREISCHUTZEN AG*

Président – *FGR FINANZ AG*

Président – *HOTTINGER FINANZ UND TREUHAND AG*

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.

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.

Monsieur Jean-Marc COSTES

Monsieur Jean-Marc Costes est né le 09/11/1968 (48 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.

France

Directeur Général Unique – *OCEPRO S.A.S*

Représentant permanent EMBA NV (administrateur) – *FINANCIERE HOTTINGUER S.A.S*

Membre du Conseil de Surveillance – *PHILIPPE HOTTINGUER ET CIE GESTION S.A.S, Groupe Philippe HOTTINGUER.*

Étranger :

PAYS - BAS

Directie – *EMBA BV*

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.

Monsieur Philippe HOTTINGUER

Monsieur Philippe Hottinguer est né le 16/11/1969 (47 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 :

France

Administrateur – *FINANCIERE HOTTINGUER S.A.S*

Gérant – *PELIKAN INVESTISSEMENTS SARL*

Président – *PHILIPPE HOTTINGUER FINANCE S.A.S, Groupe Philippe HOTTINGUER*

Président – *PHILIPPE HOTTINGUER HOLDING FRANCE S.A.S, Groupe Philippe HOTTINGUER*

Président du Conseil de Surveillance – *PHILIPPE HOTTINGUER ET CIE GESTION S.A.S, Groupe Philippe HOTTINGUER*

Trésorier – *Association des Investisseurs en Retournement*

Etranger

SUISSE

Président – *PHILIPPE HOTTINGER FINANCE S.A.*

Adresse professionnelle : Route de Moncor 2 – CH 1752 VILLARS SUR GLANE (Suisse)

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 :

France

Gérante - *SCI DU 6 RUE DE LA BAUME*

Gérante - *SCI DES ALCIDES*

Etranger

SUISSE

Administrateur – *VEGESTIS GENEVE SA*

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 :

France

Administrateur - *BLOM BANK FRANCE*

Administrateur – *C.I.P.M.*

Étranger

BELGIQUE

Administrateur – *SA BOUSCAS (société de droit Belge)*

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.

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.

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 (62 ans) et est diplômé de Toulouse Business School.

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

France

Administrateur – *ERIGERE*

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).

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 :

France

Administrateur – *Société COURTOIS S.A.*

Gérant – *SARL EASIMO*

Gérant – *SCI ANTGAU*

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.

11. Administration et contrôle de la société

11.1 Mandats des Commissaires aux comptes

Nous vous précisons que le mandat de Commissaires aux Comptes Titulaire : DELOITTE et Associés arrive à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

Nous vous proposons de le renouveler pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022 et de prendre acte de la fin du mandat de la Société BEAS en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

11.2 Mandats des Administrateurs

Lors du Conseil d'Administration du 23 mars 2017, la société Mutuelles Assurances Vie a présenté sa démission. Le Conseil d'administration a coopté en ses lieu et place la société Harwanne Compagnie de Participations Industrielles et Financières, SA de droit Suisse au capital de 53 000 000 CHF, sise à Genève, rue du 31 décembre 47, immatriculée sous le numéro CHE 103 613 487, représentée par Madame Catherine LOUIS-MORICE pour la durée restant à courir de la Société Mutuelles Assurances Vie, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les compte de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Nous vous proposons de ratifier la cooptation et de procéder au renouvellement du mandat de la société Harwanne Compagnie de Participations Industrielles et Financières, en qualité d'administrateur pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

Afin de se conformer à la parité homme/femme prévue par la Loi pour la composition des Conseils d'Administration, nous vous proposons de nommer un administrateur supplémentaire :

- La Société HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, société de droit néerlandais, sise aux PAYS-BAS à LA HAYE (2585 GC) Laan Copes Van Cattenburch 58, immatriculée sous le numéro 27175671, représentée par Madame Sophie HEROUARD pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

Par ailleurs nous vous proposons de nommer en qualité de d'Administrateur, à la demande de la société HARWANNE :

- Madame Diane DUPUIS, née le 7 janvier 1974, à Lille (59) et demeurant à PARIS (75002) 27, rue Paul Lelong de nationalité française, pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

A la suite d'une demande d'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale reçue d'un actionnaire, nous vous proposons de nommer administrateur Monsieur Jean-Claude BELLAN né le 18 novembre 1939, à SAINT BEAT (Haute-Garonne) et demeurant en SUISSE à CRANS MONTANA (CH - 3963), route des Myosotis 64, Chalet le Grand Cerf, de nationalité française, pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

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

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

13. Comité stratégique et d'initiatives

Le Comité stratégique et d'initiative s'est réuni 3 fois pour définir les enjeux et examiner les nouvelles propositions stratégiques à moyen terme.

14. Facteurs de risque

Risques liés à l'activité de SOFIBUS PATRIMOINE

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

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

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

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

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

Rapport de gestion

Risques liés aux taux d'intérêt

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

Risques liés à l'insolvabilité des locataires

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

Risques liés aux engagements hors bilan et autres engagements

Hors Bilan

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

Autres engagements au 31/12/2016

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

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. La pluralité des établissements financiers diminue donc le risque de non renouvellement de celles-ci. D'autre part, le montant autorisé dépasse très largement le montant utilisé (7 000 K€ autorisés à fin 2016, pour 0 K€ utilisé).

Risques juridiques

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

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

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

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

Assurances et couverture des risques

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

15. Eléments d'information sociale

a) Emploi

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

L'effectif de notre Société est de 4 personnes.

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

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

Nous vous signalons qu'il y a un salarié, au sens du droit du travail. Il est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée.

Les autres personnes sont rémunérées en leur qualité de mandataires sociaux.

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 992 K€ en 2016 contre 934 K€ en 2015.

Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 29,87 % de la masse salariale en 2016 contre 27,10 % en 2015.

b) Organisation du travail

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

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

Le salarié n'a pas été absent au cours de l'exercice 2016.

c) Relations sociales

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

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

d) Santé et sécurité

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

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

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

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

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

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

f) Formation

Politique mise en œuvre en matière de formation

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

g) Egalité de traitement

Egalité hommes-femmes

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

Emploi des handicapés et lutte contre la discrimination

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

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

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

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

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

16. Eléments d'information sur les aspects environnementaux

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

Pour optimiser la mise en œuvre de cette politique environnementale, SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de se doter d'un système de management environnemental élaboré selon les exigences de la norme ISO 14001:2004 (certification obtenue le 14 mai 2008) et du règlement EMAS (enregistré sous le numéro F000054, le 17 septembre 2008). Lors de l'audit relatif à l'exercice 2016, l'enregistrement EMAS et la certification ISO 14001:2004 ont été renouvelés pour 1 an. Le système est en cours de refonte afin de le rendre conforme à la norme ISO 14001 version 2015.

La société s'engage à :

- respecter la réglementation applicable en matière d'environnement, ainsi que tout autre engagement auquel elle aura souscrit,
- améliorer continuellement la prise en compte de la protection de l'environnement dans ses différentes activités afin d'améliorer la performance environnementale,
- limiter en particulier les impacts environnementaux dans la conception, la rénovation, la gestion des bâtiments et des parcelles attenantes.

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 environnementale.

Le SME (système de management environnemental) s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'Activités des Petits carreaux :

- l'aménagement des parcelles,
- la construction de bâtiments,
- la gestion des locations,
- la remise à niveau des lots et des bâtiments (intérieure et extérieure),
- l'entretien des parcelles attenantes aux bâtiments,
- la fourniture de services aux locataires,
- la gestion des locaux propres à l'exploitation de la société.

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. Pour visualiser le périmètre, nous vous invitons à regarder le plan à la fin de cette déclaration.

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 incidences et leur évaluation. Cette évaluation s'est faite en fonction de différents critères : fréquence d'apparition, conformité réglementaire, gravité de l'incidence sur l'environnement, opinion des parties intéressées et degré de maîtrise.

Pour chaque objectif et cible, un programme d'actions est élaboré de manière collaborative. Il y est précisé les responsabilités, des 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. Cet outil permet aussi de simplifier les évaluations du SME.

La déclaration environnementale est publiée annuellement et mise à disposition sur le site du Parc des Petits Carreaux (petitscarreaux.fr).

Rapport de gestion

Aspects et impacts environnementaux

L'ensemble des aspects environnementaux sont listés dans les tableaux ci-dessous :

Gestion des locations / Fournitures de services locataires / Gestion des locaux propres à SOFIBUS

Thème	Aspects environnementaux	Impacts environnementaux
Air	Utilisation des véhicules de société : émission de gaz d'échappement	Pollution de l'air, Effet de serre
Air	Production de déchets par les locataires : DIB	Nuisance olfactive
Air	Climatisation : fuite de gaz	Pollution de l'air
Air	Fuite de gaz	Pollution de l'air / risque d'explosion
Air/Eau/Sol	Incendie des locaux	Consommation d'eau/Production de déchets/Pollution eau-sol-air
Bruit	Utilisation des véhicules de société : avertisseur sonore	Nuisance sonore
Déchets	Utilisation des véhicules de société : Fin de vie	Pollution sol / eau
Déchets	Production de déchets de papier	Consommation de ressources pour le recyclage
Déchets	Production de déchets de bureau	Retraitement avec les DIB
Déchets	Production de déchets ménagers	Collecte et incinération par la commune
Déchets	Production de déchets de capsules de café	Production de déchets aluminium et marc de café
Déchets	Production de déchets dangereux : cartouches et toner	Collecte et retraitement par Conobis
Déchets	Production de déchets dangereux : D3E	Retraitement par DERICHEBOURG
Déchets	Production de déchets dangereux : piles	Retraitement
Déchets	Production de déchets par les locataires : DIB	Retraitement par DERICHEBOURG
Déchets	Production de déchets par les locataires : DIB pollués par déchets non autorisés	Retraitement par DERICHEBOURG
Déchets	Production de déchets dangereux : ampoules	Retraitement
Eau	Achats de fournitures : Consommation de ressources : eau	Epuisement des ressources naturelles : eau
Eau	Achats de fournitures : Consommation de ressources : fuite d'eau	Epuisement des ressources naturelles : eau
Eau	Utilisation des véhicules de société : Nettoyage	Pollution sol / eau
Eau	Rejets eaux usées	Pollution sol / eau
Eau	Rejets eaux liés à un accident ou à un incendie	Pollution sol / eau
Energie	Locaux SOFIBUS : Consommation de ressources : électricité	Epuisement des ressources naturelles : matière radioactive (principalement)
Energie	Utilisation des véhicules de société : consommation de carburant	Epuisement des ressources naturelles : pétrole
Energie	Eclairage public : Consommation de ressources : électricité	Epuisement des ressources naturelles : matière radioactive (principalement)
Matières premières	Achats de fournitures : Consommation de ressources : papier	Epuisement des ressources naturelles : bois, eau ...
Matières premières	Achats de fournitures : Consommation de ressources : fournitures de bureau	Epuisement des ressources naturelles : métaux, bois, pétrole ...
Matières premières	Achats de fournitures : Consommation de ressources : capsules de café	Epuisement des ressources naturelles : aluminium
Sol/Eau	Utilisation des véhicules de société : Fuite de fluides	Pollution sol / eau

Aménagements des parcelles / Construction de bâtiments / Remise à niveau des lots et des bâtiments

Thème	Aspects environnementaux	Impacts environnementaux
Air	Stockage de produits dangereux non fermés	Pollution de l'air
Air	Utilisation d'engins de chantiers et de machines	Production de poussière
Air	Trafic sur le site	Pollution de l'air, Effet de serre
Air	Utilisation de produits sur le chantier	Nuisance olfactive
Air/Eau/Sol	Incendie sur chantier (y compris soudure)	Consommation d'eau/Production de déchets/Pollution eau-sol-air
Bruit	Utilisation d'engins de chantiers et de machines	Nuisance sonore
Déchets	Production de déchets dangereux de construction ou déconstruction	Pollution air/eau/sol
Déchets	Production de déchets de construction ou déconstruction	Pollution air/eau/sol
Déchets	Découverte de matériaux pollués au cours des travaux	Production de déchets dangereux / pollution air/sol
Eau	Consommation d'eau	Epuisement des ressources naturelles : eau
Eau	Fuite d'eau	Epuisement des ressources naturelles : eau
Eau	Construction de bâtiment	Imperméabilisation de sols
Eau	Rejet des eaux de chantier chargées en matière en suspension dans les avaloirs EP	Pollution eau
Eau/Sol	Stockage de produits dangereux : non utilisation de bac de rétention	Pollution eau/sol en cas de renversement
Eau/Sol	Utilisation d'engins de chantiers : fuite de fluide	Pollution eau/sol en cas de fuite
Energie	Consommation d'électricité	Epuisement des ressources naturelles : matière radioactive (principalement)
Matières premières	Utilisation de matériaux de construction	Epuisement des ressources naturelles
Sol	Utilisation d'engins de chantiers (compacteur BULL)	Fragilisation, tassement des sols et sous sol
Utilisation de l'espace	Construction ou rénovation de bâtiment	Impact visuel

Entretien des parcelles attenantes aux bâtiments (y compris espaces verts)

Thème	Aspects environnementaux	Impacts environnementaux
Matières premières	Utilisation de végétaux	Culture en pépinières
Eau/Sol	Utilisation de produits dangereux en faible quantité	Pollution eau/sol
Air	Utilisation d'engins thermiques	Pollution de l'air
Bruit	Utilisation d'engins thermiques	Nuisance sonore
Air	Utilisation d'engins agricoles	Production de poussière
Utilisation de l'espace	Utilisation de végétaux	Impact visuel
Déchets	Production de déchets végétaux	Production de compost
Déchets	Découverte de matériaux pollués au cours des travaux	Production de déchets dangereux / pollution air/sol
Air/Eau/Sol	Incendie engins agricoles	Consommation d'eau/Production de déchets/Pollution eau-sol-air
Air	Trafic sur le site	Pollution de l'air, Effet de serre
Air	Utilisation de produits dangereux en faible quantité	Nuisance olfactive
Eau	Plantation des végétaux	Utilisation de ressource en eau

Parmi l'ensemble des aspects environnementaux ci-dessus, ceux ayant une incidence environnementale significative sont :

- la rénovation du patrimoine bâti, notamment en matière de performance énergétique,
- la construction d'ensembles immobiliers neufs,
- le renouvellement des espaces verts,
- la collecte des déchets industriels banaux (DIB) générés par l'activité des locataires.

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

17. Eléments d'information sociétale

a) Economie circulaire

Dans le cadre de sa certification ISO 14001 et de son enregistrement EMAS, SOFIBUS PATRIMOINE a mis en place une procédure de recyclage de certains déchets. De par son activité, aucune action n'a été mise en place pour lutter contre le gaspillage alimentaire.

b) Changement climatique

Afin de limiter son impact environnemental notamment en matière d'émission de gaz à effet de serre, SOFIBUS PATRIMOINE rénove régulièrement son patrimoine immobilier.

c) Impact territorial, économique et social de la société

Néant

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

Néant

e) 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.

f) Loyauté des pratiques

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

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

18. Evénements postérieurs à la clôture

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

19. Filiales et prises de participations

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

20. Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres

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

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

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

21. Opérations effectuées par la Société sur ses propres titres

21.1 – Synthèse des opérations sur titres au 31 décembre 2016

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	0
Cours moyen des achats	Néant
Nombre d'actions vendues au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des ventes	Néant
Montant des frais de négociation	0 €
Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31/12/2016	0
Valeur de ces actions au cours d'achat	Néant
Valeur nominale	19,62 €
Nombre de titres annulés	0
Motifs des acquisitions effectuées	Néant
Fraction du capital qu'elles représentent	0 %

21.2 – Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 19 Mai 2016

La Société n'a pas racheté d'actions au cours de l'exercice 2016.

22. Autorisations financières

1. TABLEAU RECAPITULATIF DES AUTORISATIONS EN COURS

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance / durée	Utilisation en 2016
EMISSION DE TITRES			
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (AGM du 19/05/2016, résolution n°9)	Augmentation de capital : 15 millions d'euros. - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes.	18/11/2017 18 mois	Cette autorisation n'a pas été utilisée
Augmenter le capital en période d'offre publique (AGM du 19/05/2016, résolution n°9)	Selon décision du Conseil d'Administration	18/11/2017	Cette autorisation n'a pas été utilisée
RACHATS D' ACTIONS ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL			
Faire acheter par la société ses propres actions (AGM du 19/05/2016, résolution n°5)	10 % du capital. Coût total plafonné 9 173 880 € hors frais	18/11/2017	Cette autorisation n'a pas été utilisée
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (AGM du 19/05/2016, résolution n°8)	10 % du capital par période de 24 mois	18/05/2018	Cette autorisation n'a pas été utilisée.

2. AUTORISATIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 18 MAI 2017

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance/ durée
ÉMISSION DE TITRES		
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (résolution n°18)	- Augmentation de capital : 15 millions d'euros - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes	17/11/2018 (18 mois)
Augmenter le capital en période d'offre publique (résolution n°18)	Selon décision du Conseil d'Administration	17/11/2018 (18 mois)
RACHATS D'ACTIONS ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL		
Faire racheter par la société ses propres actions (résolution n°5)	10 % du capital Coût total plafonné à 9 173 880 € (hors frais)	17/11/2018 (18 mois)
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (résolution n°17)	10 % du capital par période de 24 mois	17/05/2019 (24 mois)

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

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 19 Mai 2016 au Conseil d'Administration en application de l'article 225-209 du Code de Commerce et des dispositions du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive européenne n° 2003/6/CE du 28 janvier 2003 de procéder au rachat d'actions de la Société pendant une période de dix-huit mois dans le respect des objectifs et modalités du descriptif de programme. Cette autorisation annulerait pour la période non écoulée celle conférée par l'Assemblée Générale du 19 Mai 2016

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

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation de délégation consentie par l'Assemblée Générale du 19 mai 2016 s'inscrivant dans le cadre des dispositions des articles L 233-32 (II) et L 233-33 du Code de Commerce. Il s'agit d'une délégation de compétence au Conseil d'Administration "*pour l'hypothèse d'une offre publique*", selon les termes de la loi, sur les titres de la Société SOFIBUS PATRIMOINE, si cette offre publique survenait dans les dix-huit mois suivant l'Assemblée Générale et répondait aux conditions d'application de l'"*exception de réciprocité*", c'est-à-dire dans le cas où une offre publique serait le fait d'une entité qui elle-même n'aurait pas l'obligation – si elle faisait l'objet d'une offre – d'obtenir l'approbation de l'Assemblée pour prendre des mesures de défense pendant l'offre, ou qui est contrôlée par une entité qui n'applique pas cette obligation.

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

Cette délégation permettrait au Conseil d'Administration d'arrêter, le cas échéant, l'ensemble des conditions et caractéristiques des bons au vu du contenu et des modalités d'une offre publique visant la Société. Cette autorisation annulerait pour la période non écoulée celle conférée par l'Assemblée Générale du 19 Mai 2016.

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

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 19 Mai 2016, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique d'achat, dans les conditions prévues par les articles L.233-32 II du Code de Commerce.

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

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

De même, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet de mettre en œuvre le programme de rachat de titres décidé par l'Assemblée Générale du 19 Mai 2016 et dispose de tout pouvoir en vue de mettre en œuvre ladite autorisation avec faculté de délégation au Directeur Général, Directeur Général Délégué ou toute autre personne désignée par le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué à l'effet de :

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

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

Par ailleurs, il a été indiqué (cf *supra* p 17) que le contrat de travail actuellement suspendu de M. Jean-Marc COSTES prévoit le versement à son profit d'une indemnité spéciale (i) en cas de rupture du contrat de travail imputable à l'employeur, à l'exception d'un licenciement pour motif disciplinaire en raison d'une faute lourde ou d'une faute grave, ainsi qu'en cas de démission de Monsieur Jean-Marc COSTES, (ii) dès lors que la rupture du contrat de travail intervient dans un délai de trente (30) mois à compter d'un changement de contrôle de la société SOFIBUS PATRIMOINE.



Attestation de validation Déclaration Environnementale 2016



SOFIBUS PATRIMOINE

BONNEUIL SUR MARNE (94 – France)

Dans le cadre de l'audit renouvellement de vérification EMAS des 09 et 10 février 2017 du système de management environnemental de la SOFIBUS PATRIMOINE situé Avenue des Myosotis, P-A des Petits Carreaux à BONNEUIL SUR MARNE (94), dont le code NACE est : 68, pour l'ensemble des activités de SOFIBUS PATRIMOINE : Le SME s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux : l'aménagement de parcelles et la construction de bâtiments, la gestion des locations, la remise à niveau des lots et des bâtiments (intérieur et extérieur), l'entretien des parcelles attenantes au bâtiment, la fourniture de services aux locataires ainsi qu'à la gestion des locaux propres à l'exploitation de la société. Exclusion : il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments et à la gestion des espaces communs relevant du syndicat de gestion. ECOCERT ENVIRONNEMENT, en tant qu'organisme de vérification, atteste, en toute indépendance et sans préjudice des pouvoirs dont dispose l'Etat français pour la supervision du respect des exigences réglementaires, que le responsable de vérification a vérifié la prise en compte des exigences du RÈGLEMENT (CE) N°1221/2009 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL et validé la mise à jour de la déclaration environnementale afin de s'assurer :

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

Le système de management de l'environnement mis en place au sein du site SOFIBUS PATRIMOINE situé Avenue des Myosotis, P-A des Petits Carreaux – 94389 BONNEUIL SUR MARNE est également certifié ISO 14001 (2004) depuis le 14 mai 2008 [Certificat ECOPASS n° F-943501].

Les mises à jour des données et des informations environnementales contenues dans cette déclaration environnementale seront validées annuellement. La prochaine déclaration environnementale sera validée au 1^{er} trimestre 2018.

Pour ECOCERT Environnement
A Paris, le 10 mars 2017

Laurent Croguennec
Directeur



Accréditation Cofrac n°4-0011 rév.27 – FR-V-0010
Cofrac accreditation number 4-0011 rév.27 – FR-V-0010
Portée disponible sur cofrac.fr
Scope available at cofrac.fr

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

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

Doc.Mpre.020.18

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



LES COMPTES DE L'EXERCICE 2016

Comptes de l'exercice 2016

Le bilan comparé

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2016			31/12/2015	31/12/2014
		Brut	Amort.	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles		363	360	3	105	135
Total immobilisations incorporelles	4.1	363	360	3	105	135
Immobilisations corporelles						
Terrains		11 504	1 040	10 464	10 423	10 671
Constructions		81 588	65 095	16 493	17 090	18 866
Installations techniques, matériels et outillages		648	264	384	427	469
Autres immobilisations corporelles		108	97	11	32	97
Immobilisations corporelles en cours		109	0	109	897	54
Total immobilisations corporelles	4.1	93 957	66 496	27 461	28 869	30 157
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés		0	0	0	0	0
Autres immobilisations financières		28	0	28	28	27
Total immobilisations financières	4.1	28	0	28	28	27
ACTIF IMMOBILISE (I)		94 348	66 856	27 492	29 002	30 319
Actif circulant						
Stocks	4.2	0	0	0	21	0
Créances clients et comptes rattachés	4.3	3 506	966	2 540	1 042	1 574
Autres créances	4.4	725	0	725	416	447
Disponibilités	4.7	16 310	0	16 310	15 497	12 555
Charges constatées d'avance	4.5	26	0	26	15	56
ACTIF CIRCULANT (II)		20 567	966	19 601	16 991	14 632
TOTAL ACTIF (I+II)		114 915	67 822	47 093	45 993	44 951

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
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	1 500
- Légale		1 500	1 500	1 500
- Ordinaire		0	0	0
Report à nouveau		10 463	9 075	7 312
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		4 254	4 752	5 127
Provisions réglementées		326	271	217
CAPITAUX PROPRES (I)		39 559	38 614	37 172
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	2
Dépôts de garantie reçus	4.7	3 541	3 066	3 207
Avances et acomptes reçus	4.8	689	532	708
Fournisseurs et comptes rattachés	4.8	1 704	1 555	2 034
Dettes fiscales et sociales	4.8	900	1 551	1 077
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.8	0	0	18
Autres dettes	4.8	134	124	182
Produits constatés d'avance	4.8	62	47	49
DETTES (III)		7 032	6 877	7 277
TOTAL PASSIF (I+II+III)		47 093	45 993	44 951

Le compte de résultat comparé

En milliers d'Euros	Notes	2016	2015	2014
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	5.1.1	14 079	14 495	15 667
- Loyers		11 231	11 844	12 951
- Charges locatives refacturées		2 684	2 637	2 628
- Autres produits locatifs		164	14	88
Autres prestations de service		355	374	267
Produits VEFA	5.1.2	4 292	0	8 244
<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		18 726	14 869	24 178
Production stockée	5.1.2	- 21	21	- 736
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		0	2	19
Autres produits	5.3	11	1 632	66
Total produits d'exploitation		18 716	16 524	23 527
Charges d'exploitation	6.2			
Achats stockés, Autres achats et charges externes		6 761	3 644	9 491
Impôts, taxes et versements assimilés		2 056	2 072	1 872
Charges de personnel		981	934	897
- Salaires et traitements		663	681	658
- Charges sociales		318	253	239
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	1 973	1 949	3 093
- Sur immobilisations : amortissements		1 883	1 850	2 803
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		90	99	290
- Dotations aux prov. pour risques et charges		0	0	0
Autres charges	5.3	212	425	157
Total charges d'exploitation		11 983	9 024	15 509
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	5.4	6 733	7 500	8 018
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		0	0	0
Total produits financiers		0	0	0
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		3	2	19
Total charges financières		3	2	19
RESULTAT FINANCIER (II)	5.5	- 3	- 2	- 19
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		6 730	7 498	7 999
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	46	20
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	0
Total produits exceptionnels		0	46	20
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	38	97
Dotations aux amortissements et aux provisions		55	54	54
Total charges exceptionnelles		55	92	151
RESULTAT EXCEPTIONNEL (III)	5.6	- 55	- 46	- 131
Impôts sur les bénéfices (IV)		2 421	- 2 700	2 741
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		4 254	4 752	5 127
TOTAL PRODUITS		18 717	16 549	23 547
TOTAL CHARGES		14 463	11 797	18 420
Résultat par action		5,56 €	6,22 €	6,71 €

Comptes de l'exercice 2016

Répartition des produits et des charges d'exploitation

En milliers d'Euros	Notes	2016			2015		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Produits locatifs	5.1.1	11 314	2 765	14 079	11 844	2 651	14 495
Loyers		11 231	0	11 231	11 844	0	11 844
Charges locatives refacturées		0	2 684	2 684	0	2 637	2 637
Autres produits locatifs		83	81	164	0	14	14
Produits VEFA	5.1.2	4 292	0	4 292	0	0	0
Autres prestations de services		355	0	355	374	0	374
Chiffre d'affaires		15 961	2 765	18 726	12 218	2 651	14 869
Production stockée	5.1.1	- 21	0	- 21	21	0	21
Charges sur immeubles	5.2.1	- 1 890	- 2 765	- 4 655	- 1 420	- 2 651	- 4 071
Entretiens et frais de relocation		- 968	- 87	- 1 055	- 641	- 14	- 655
Charges locatives générales		- 401	- 1 275	- 1 676	- 348	- 1 187	- 1 535
Impôts et taxes		- 521	- 1 403	- 1 924	- 431	- 1 450	- 1 881
Frais de fonctionnement	5.2.2	- 5 143	0	- 5 143	- 2 579	0	- 2 579
Frais de personnel		- 981		- 981	- 934		- 934
Impôts et taxes		- 132		- 132	- 191		- 191
Achats stockés, Autres charges générales d'exploitation		- 4 030		- 4 030	- 1 454		- 1 454
Excédent brut d'exploitation	5.4	8 907	0	8 907	8 240	0	8 240
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		0		0	2		2
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	- 1 973		- 1 973	- 1 949		- 1 949
Autres produits	5.3	11		11	1 632		1 632
Autres charges	5.3	- 212		- 212	- 425		- 425
Résultat d'exploitation	5.4	6 733	0	6 733	7 500	0	7 500

Tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	4 254	4 752	5 127
Dotations aux amortissements et provisions	2 027	2 003	3 147
Reprises des amortissements et provisions	0	- 2	- 73
Cessions d'immobilisations	2 619	355	150
Autres	0	0	0
Capacité d'autofinancement	8 900	7 108	8 351
Variation des créances d'exploitation	- 1 897	1 034	- 1 070
Variation des dettes d'exploitation	141	- 969	939
Charges et produits constatés d'avance	4	40	- 23
Variation du besoin en fonds de roulement	- 1 752	105	- 154
Flux net de trésorerie généré par l'activité	7 148	7 213	8 197
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0	- 3
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 2 970	- 924	- 937
Acquisition d'immobilisations financières	0	0	807
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	17	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 2 970	- 907	- 133
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 364	- 3 364	- 3 058
Variation des autres fonds propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	0	0	- 1 000
Contraction de prêts	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 364	- 3 364	- 4 058
VARIATION DE TRESORERIE	814	2 942	4 006
Trésorerie à l'ouverture	15 495	12 553	8 546
Trésorerie à la clôture	16 309	15 495	12 552

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 31/12/2014	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
Distributions effectuées au titre de 2015							- 3 364			- 3 364
Résultat 2015 non distribué							- 1 388		1 388	0
Provisions réglementées								55		55
Résultat 31 décembre 2016							4 254			4 254
Situation à la clôture au 31/12/2016	764 490	15 000	8 016	1 500	1 500	0	4 254	326	10 463	39 559

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

Notes annexes aux comptes de l'exercice

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

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 intervenue fin décembre 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.

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 01/01/2016 au 31/12/2016.

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 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables du 4 novembre 2016.

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

Le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016.

Le mali technique de fusion est comptabilisé, opération par opération, selon les actifs sous-jacents auxquels il est affecté. Cette affectation comptable est réalisée selon les informations disponibles à la date d'ouverture de l'exercice, et conduit à prendre en compte l'affectation extra-comptable réalisée à l'origine.

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.

Notes annexes aux comptes de l'exercice

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 978 K€ (sur 1 contrat).

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

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

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis.

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

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

3.4 Trésorerie

Les disponibilités comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

3.5 Impôts sur les bénéfices

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

3.6 Provisions pour risques et charges

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

3.7 Refinancement

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

3.8 Engagements en matière de retraite

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

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

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

4.1 Actif immobilisé

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 31/12/16	Amort. au 31/12/15	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 31/12/16	Valeurs nettes 31/12/15	Valeurs nettes 31/12/16
1. Immobilisations incorporelles	441				- 78	363	336		24		360	105	3
Logiciel	363					363	336		24		360	27	3
Logiciel en cours	0					0	0		0		0	0	0
Mali de fusion	78				-78	0	0		0		0	78	0
2. Immobilisations corporelles	95 756	- 1 690	455	- 641	0	93 958	66 886	- 2 248	1 859		66 497	28 070	27 461
Terrains	11 486	- 59			78	11 505	1 062	- 22			1 040	10 424	10 465
Location simple	3 766					3 766					0	3 766	3 766
Crédit Bail	1 062	- 22				1 040	1 062	- 22			1 040	0	0
Autre	6 658	- 37			78	6 699					0	6 658	6 699
Gros oeuvre	45 126	- 1 522				43 604	35 654	- 1 522	937		35 069	9 472	8 535
Location simple	41 533					41 533	32 061		937		32 998	9 472	8 535
Crédit bail	3 593	- 1 522				2 071	3 593	- 1 522	0		2 071	0	0
Façades, Couvertures	13 486			- 59	655	14 082	9 416	- 31	443		9 828	4 070	4 254
Location simple	13 486			- 59	655	14 082	9 416	- 31	443		9 828	4 070	4 254
Installations générales et techniques	640					640	213		43		256	427	384
Location simple	640					640	213		43		256	427	384
Agencements	13 551		346	- 582	242	13 557	12 873	- 564	187		12 496	678	1 061
Location simple	13 551		346	- 582	242	13 557	12 873	- 564	187		12 496	678	1 061
Equipements du terrain	10 453	- 109				10 344	7 583	- 109	228		7 702	2 870	2 642
Location simple	8 130					8 130	6 693		164		6 857	1 447	1 273
Crédit Bail	418	- 109				309	418	- 109	0		309	0	0
Autre	1 905					1 905	482		64		546	1 423	1 359
Immobilisations en cours	897		109		- 897	109					0	897	109
Autres immo-bilisations corporelles	117					117	85		21		106	32	11
TOTAL (1 + 2)	96 197	- 1 690	455	- 641	0	94 321	67 222	- 2 248	1 883		66 857	28 975	27 464
Crédit bail	5 073	- 1 653				3 420	5 073	- 1 653			3 420	0	0
Location simple	81 955		432	- 641		81 746	61 246	- 595	1 774		62 425	20 709	19 321
Autres immo-bilisations corporelles	8 728	- 37	23		78	8 792	567		85		652	8 161	8 140

Les règles comptables applicables au mali technique de fusion fixées par le règlement n° 2015- 06 du 23 novembre 2015 modifiant le règlement n° 2014-03 de l'Autorité des normes comptables relatif au Plan comptable général s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016. Le mali technique de fusion est affecté à la catégorie d'actif qu'il concerne. Ainsi, le mali de fusion de 78 K€ qui apparaissait jusqu'au 31/12/2015 en immobilisations incorporelles a été reclassé en immobilisations corporelles (terrains) au 1^{er} janvier 2016.

ACTIF En milliers d'Euros	31/12/2016			31/12/2015 Net	31/12/2014 Net
	Brut	Amort.	Net		
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles	363	360	3	105	135
<i>Dont mali de fusion</i>	0	0	0	78	84
Immobilisations corporelles	93 958	66 497	27 461	28 869	30 157
<i>Dont mali de fusion affecté</i>	78	0	78	0	0
Total immobilisations	94 321	66 856	27 464	28 974	30 292

Notes annexes aux comptes de l'exercice

L'application du règlement n° 2015- 06 du 23 novembre 2015 aurait eu l'impact suivant sur l'actif des exercices 2015 et 2014.

ACTIF En milliers d'Euros	31/12/2016			31/12/2015	31/12/2014
	Brut	Amort.	Net	Net	Net
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles	363	360	3	27	51
<i>Dont mali de fusion</i>	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	93 957	66 496	27 461	28 947	30 241
<i>Dont mali de fusion affecté</i>	78	0	78	78	84
Total immobilisations	94 321	66 856	27 464	28 974	30 292

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 en 2015 de l'immeuble de Mâcon et d'une parcelle sur la ZAC Bonneuil Sud, et de l'immeuble en VEFA livré fin décembre 2016, les actifs immobiliers de la société sont de 158 303 K€.

Immobilisations financières

Actions propres

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 19 Mai 2016, 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'élève à 28 K€ en 2016 et 2015 contre 27 K€ en 2014.

4.2 Contrats à long terme (VEFA) et stocks

A fin 2015, le compte de "stocks" représentait 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	2016			2015	2014
	Brut	Provisions	Net		
Créances clients	1 966	0	1 966	501	596
Créances douteuses	1 540	966	574	541	503
Total	3 506	966	2 540	1 042	1 099

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/15	1 417	1 180	319	876
- Augmentation 2016	123	103	12	90
- Diminution (reprise) 2016	0	0	0	0
Créances douteuses au 31/12/16	1 540	1 283	331	966

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 1 540 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 966 K€.

4.4 Autres créances

En milliers d'Euros	2016	2015	2014
Avances et acomptes versés	49	39	40
Tva déductible	356	275	406
Etat – impôt sur les sociétés	279	0	0
CICE	2	0	0
Organismes sociaux	9	0	0
Fournisseurs	30	102	0
Total	725	416	446

4.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont de 26 K€ sur l'exercice 2016 contre 15 K€ sur l'exercice 2015 et contre 56 K€ sur l'exercice 2014.

4.6 Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		2016	2015	2014
		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	2016	2015	2014
Emprunts bancaires	0	0	0
Emprunts à moyen terme	0	0	0
Lignes de crédit	0	0	0
Découverts bancaires	0	0	0
Intérêts courus sur emprunts	0	0	0
Total	0	0	0
Remboursements de l'exercice	0	0	1 000
Nouveaux emprunts de l'exercice	0	0	0
Montant total autorisé	7 000	9 000	9 000
Trésorerie nette disponible	16 310	15 497	12 553
Excédent (+) ou besoin (-) de trésorerie	+ 16 310	+ 15 497	+ 12 553

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 3 541 K€ contre 3 066 K€ à fin 2015 et 3 207 K€ à fin 2014.

Notes annexes aux comptes de l'exercice

4.8 Dettes d'exploitation

En milliers d'Euros	2016	2015	2014
Avances et acomptes reçus	688	532	708
Fournisseurs	1 704	1 556	2 034
Dettes fiscales et sociales	900	1 551	1 077
<i>Dettes fiscales</i>	<i>700</i>	<i>1 152</i>	<i>869</i>
<i>Dettes sociales</i>	<i>200</i>	<i>399</i>	<i>208</i>
Dettes sur immobilisations	0	0	18
Dettes diverses	134	124	181
Produits constatés d'avance	62	47	49
Total	3 488	3 810	4 067

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	2 540	1 966		574
Créances diverses	724	724		
Disponibilités	16 310	16 310		
Charges constatées d'avance	26	26		
Dettes				
Emprunts et dettes bancaires	2	2		
Avances et acomptes reçus	688	688		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 704	1 704		
Dettes fiscales	700	700		
Dettes sociales	200	200		
Dettes sur immobilisations	0			
Dépôts de garantie	3 541	187	3 023	331
Dettes diverses	134	134		
Produits constatés d'avance	62	62		

4.9 Produits à recevoir et charges à payer

En milliers d'Euros	2016	2015	2014
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	45	39	40
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	0	0	0
Charges à payer			
Emprunts et dettes envers les étab. de crédit	2	2	2
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	541	573	668
Dettes fiscales et sociales	126	323	132
Dettes sur immobilisations	0	0	0
Autres dettes	134	120	179

5.0 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 Les produits d'exploitation

5.1.1 Les produits locatifs

En milliers d'Euros	2016	2015	Variation %	2014
Loyers				
<i>Loyers de location simple</i>	9 951	10 538	- 5,6	11 449
<i>Indemnités d'occupation</i>	0	12	-	191
<i>Loyers de crédit-bail</i>	1 253	1 267	- 1,1	1 283
<i>Facturations diverses</i>	27	27	-	28
Total loyers	11 231	11 844	- 5,2	12 951
Charges locatives refacturées	2 684	2 637	+ 1,8	2 628
Facturations diverses	164	14	-	88
Total des produits locatifs	14 079	14 495	- 3,3	15 667

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 88,8 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 86,9 % des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

5.1.2 Les produits et production stockée liés aux opérations de VEFA

Les produits liés à la cession d'un immeuble en VEFA ont représenté 4 292 K€ sur l'exercice. La variation des stocks liée à cette même opération (- 21 K€) représente le montant des travaux réalisés en 2015.

5.2 Les charges d'exploitation

5.2.1 Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 4 655 K€ comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 2 765 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

5.2.2 Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (5 143 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 l'opération de VEFA pour 2 516 K€.

Notes annexes aux comptes de l'exercice

Informations relatives aux frais de personnel et mandataires sociaux

Effectifs

L'effectif de la Société est de 4 personnes.

Rémunération des mandataires sociaux

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

En milliers d'Euros	2016		2015	
	Salaires	Jetons de présence	Salaires	Jetons de présence
Baron HOTTINGUER		0,0	55,0	
Succession Baron HOTTINGUER		3,1		17,6
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	103,1	28,1	128,2	30,8
Monsieur Jean-Marc COSTES	428,0	0,0		
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		1,5		4,0
Monsieur Henri Jonathan HOTTINGUER		4,5		
Madame Véronique RAYNAR		6,1		8,8
Monsieur Paul HOTTINGUER	103,1	11,6		14,3
Monsieur Philippe HOTTINGUER		6,1		6,1
Madame Laure de POURTALES		6,1		6,1
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		11,6		14,3
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		6,1		6,1
BANQUE BNP PARIBAS		6,1		6,1
Total des mandataires sociaux	634,2	90,9	183,2	114,2
Monsieur François SALVADOR (censeur)		17,1		19,8
Total des rémunérations	634,2	108,0	183,2	134,0

Rémunération du commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2016	2015	2016	2015
Certification et examen limité des comptes individuels	73	73	100 %	100 %
Sous Total	73	73	100 %	100 %
Services autres que la certification des comptes	0	0	-	-
Sous-Total	0	0	-	-
Total	73	73	100 %	100 %

5.3 Les autres charges et autres produits d'exploitation

En milliers d'Euros	2016	2015	2014
AUTRES CHARGES			
VNC des immobilisations cédées	83	317	0
Autres charges d'exploitation courante	0	0	23
Jetons de présence	129	108	134
Total	212	425	157
AUTRES PRODUITS			
Prix cession d'immobilisations	0	1 590	0
Autres produits d'exploitation courante	11	42	66
Total	11	1 632	66

5.4 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.

5.5 Résultat financier

En milliers d'Euros	2016	2015	2014
Intérêts créditeurs divers	0	0	0
Intérêts créditeurs bancaires	0	0	0
Intérêts débiteurs bancaires	- 3	- 2	- 19
Résultat financier	- 3	- 2	- 19

5.6 Résultat exceptionnel

En milliers d'Euros	2016	2015	2014
Plus-value sur éléments d'actif cédés	0	0	0
Prix de vente des immobilisations cédées	0	46	20
Reprises de provisions sur litiges	0	0	0
VNC des éléments d'actif cédés	0	- 38	- 97
Dotations aux amortissements dérogatoires	- 55	- 54	- 54
Résultat exceptionnel	- 55	- 46	131

6. 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 2016 est de 7 000 K€, fin 2015 il était de 9 000 K€.

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

Notes annexes aux comptes de l'exercice

Hors bilan comparé

En milliers d'Euros	2016	2015	2014
ENGAGEMENTS DONNES			
Engagements de financement	0	0	0
Engagements de garantie	0	0	0
Engagements sur titres	0	0	0
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	7 000	9 000	9 000
Engagements de garantie	92	211	210
Engagements sur titres	0	0	0

7. AUTRES INFORMATIONS

Evènements postérieurs à la clôture

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

Les résolutions	52
Le rapport du Président du Conseil d'Administration	60
L'attestation de la personne responsable du rapport financier annuel	67
Le rapport sur la rémunération des dirigeants et mandataires sociaux	68
Les rapports du Commissaire aux comptes	72

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS le 31 DECEMBRE 2016

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

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

approuve l'inventaire et les comptes annuels sociaux, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2016, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et décrites dans ces rapports.

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

En conséquence, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

DEUXIEME RESOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT ET FIXATION DU DIVIDENDE

Le résultat de l'exercice s'élève à	4 254 210,93 €
Après reprise du report à nouveau, soit	10 462 917,41 €
Le total disponible s'élève à	14 717 128,34 €

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

- aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	3 440 205,00 €
- au report à nouveau	11 276 923,34 €

Ainsi le report à nouveau serait porté de la somme de 10 462 917,41 € à la somme de 11 276 923,34 €.

Sur le plan fiscal, ce dividende ouvre droit, au profit des actionnaires, personnes physiques domiciliées en France, à l'abattement de 40 % calculé sur la totalité de son montant. Le dividende brut par action s'élève à 4,50 €.

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé	
2013	4,00 €	assorti d'un abattement de 1,60 €
2014	4,40 €	assorti d'un abattement de 1,76 €
2015	4,40 €	assorti d'un abattement de 1,76 €

Le dividende de l'exercice 2016 sera mis en paiement à partir du 30 mai 2017.

La date de détachement du coupon est fixée au 26 mai 2017.

TROISIEME RESOLUTION

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

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

QUATRIEME RESOLUTION

FIXATION DE JETONS DE PRESENCE

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport établi par le Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 128 920,00 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 23 mars 2017, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 128 920,00 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

- | | |
|---|-------------|
| ▪ Pour les administrateurs | 56 870,00 € |
| (attribués en fonction de leur présence aux conseils, montant double pour le président) | |
| ▪ Pour le censeur | 6 050,00 € |
| ▪ Pour les membres du Comité d'audit | 16 500,00 € |
| (soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président) | |
| ▪ Pour les membres du Comité d'initiatives et de stratégies | 49 500,00 € |
| (soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président) | |

CINQUIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce, au Règlement (UE) n°596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 et au Règlement général AMF,

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'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 19 mai 2016 en sa cinquième résolution pour la période non écoulée.

SIXIEME RESOLUTION

DEMISSION DE LA SOCIETE MMA VIE DE SES FONCTIONS D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, prend acte de la démission de la Société MMA VIE de ses fonctions d'administrateur donnée au cours de la réunion du Conseil d'Administration en date du 23 mars 2017.

SEPTIEME RESOLUTION

RATIFICATION DE LA COOPTATION DE LA SOCIETE HARWANNE COMPAGNIE DE PARTICIPATIONS INDUSTRIELLES ET FINANCIERES REPRESENTEE PAR MME CATHERINE LOUIS-MORICE EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR

En conséquence de la résolution précédente, l'Assemblée Générale, ratifie la cooptation en qualité d'administrateur de :

- La société HARWANNE COMPAGNIE DE PARTICIPATIONS INDUSTRIELLES ET FINANCIERES, SA de droit suisse au capital de 53.000.000 CHF, sise à Genève (CH – 1207 Suisse) rue du 31 décembre 47 immatriculée sous le n° CHE-103.613.487 représentée par Madame Catherine LOUIS-MORICE,

telle que décidée lors du conseil d'administration en date du 23 mars 2017, pour la durée du mandat restant à courir de la Société MUTUELLES DU MANS VIE, à savoir jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Madame Catherine LOUIS-MORICE, ès qualité, ici nommée, a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

HUITIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE LA SOCIETE HARWANNE COMPAGNIE DE PARTICIPATIONS INDUSTRIELLES ET FINANCIERES REPRESENTEE PAR MME CATHERINE LOUIS-MORICE

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion décide de renouveler le mandat d'administrateur de :

- La société HARWANNE COMPAGNIE DE PARTICIPATIONS INDUSTRIELLES ET FINANCIERES, SA de droit suisse au capital de 53.000.000 CHF, sise à Genève (CH – 1207 Suisse) rue du 31 décembre 47 immatriculée sous le n° CHE-103.613.487 représentée par Madame Catherine LOUIS-MORICE,

Pour une durée de 6 ans qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Madame Catherine LOUIS-MORICE, ès qualité, ici renouvelée, a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

NEUVIEME RESOLUTION

NOMINATION DE LA SOCIETE HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES REPRESENTEE PAR MME SOPHIE HEROUARD EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, décide de nommer en qualité d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

- La Société HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, société de droit néerlandais sise aux PAYS-BAS à LA HAYE (2585 GC) Laan Copes Van Cattenburch 58, immatriculée sous le n° 27175671 représentée par Madame Sophie HEROUARD.

Madame Sophie HEROUARD, ès qualité, ici nommée, a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

DIXIEME RESOLUTION

NOMINATION MME DIANE DUPUIS EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, décide de nommer en qualité d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

- Madame Diane DUPUIS, née le 7 janvier 1974, à Lille (59) et demeurant à PARIS (75002) 27, rue Paul Lelong de nationalité française, pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

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

ONZIEME RESOLUTION

NOMINATION M. JEAN-CLAUDE BELLAN EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, décide de nommer en qualité d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

- Monsieur Jean-Claude BELLAN, né le 18 novembre 1939, à SAINT BEAT (Haute-Garonne) et demeurant en SUISSE à CRANS MONTANA (CH - 3963), route des Myosotis 64, Chalet le Grand Cerf, de nationalité française, pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

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

DOUZIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE DE LA SOCIETE DELOITTE ET ASSOCIES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, prend acte de l'expiration du mandat de commissaire aux comptes titulaire de la Société DELOITTE & ASSOCIES et décide de le renouveler dans ses fonctions pour une durée de six ans qui arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Madame Sylvie BOURGUIGNON, ès-qualité, a préalablement déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

TREIZIEME RESOLUTION

FIN DU MANDAT DE COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT DE LA SOCIETE BEAS

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, prend acte de l'expiration du mandat de commissaire aux comptes suppléant de la Société BEAS.

QUATORZIEME RESOLUTION

POLITIQUE DE REMUNERATION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - APPROBATION DES PRINCIPES ET CRITERES DE DETERMINATION, DE REPARTITION ET D'ATTRIBUTION DES ELEMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA REMUNERATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTES NATURES ATTRIBUABLES AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Connaissance prise du rapport prévu par l'article L.225-37-2 du code de commerce, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution de l'ensemble des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures présentés dans le rapport précité et attribuables à Monsieur Paul HOTTINGUER, au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration.

QUINZIEME RESOLUTION

POLITIQUE DE REMUNERATION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - APPROBATION DES PRINCIPES ET CRITERES DE DETERMINATION, DE REPARTITION ET D'ATTRIBUTION DES ELEMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA REMUNERATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTES NATURES ATTRIBUABLES AU DIRECTEUR GENERAL

Connaissance prise du rapport prévu par l'article L.225-37-2 du code de commerce, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution de l'ensemble des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures présentés dans le rapport précité et attribuables à Monsieur Jean-Marc COSTES, au titre de son mandat de Directeur Général.

SEIZIEME RESOLUTION

POLITIQUE DE REMUNERATION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - APPROBATION DES PRINCIPES ET CRITERES DE DETERMINATION, DE REPARTITION ET D'ATTRIBUTION DES ELEMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA REMUNERATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTES NATURES ATTRIBUABLES AU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

Connaissance prise du rapport prévu par l'article L.225-37-2 du code de commerce, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution de l'ensemble des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures présentés dans le rapport précité et attribuables à Monsieur Frédéric HOTTINGUER, au titre de son mandat de Directeur Général Délégué.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

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

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

- Autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L.225 – 209 du Code de Commerce, à annuler, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera tout ou partie des actions détenues par la Société dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de 24 mois ;
- Autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur tout poste de primes et réserves disponibles ;
- Donne tout pouvoir au Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation pour procéder à cette ou ces réduction(s) de capital notamment arrêter le montant définitif de capital, en fixer les modalités, en constater la réalisation, modifier les statuts de la Société, de procéder, le cas échéant, à toute formalité qu'il estimera nécessaire.

Cette autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée à l'Assemblée Générale du 19 mai 2016 en sa huitième résolution pour la période non écoulée.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

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

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

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

- Émettre 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 19 mai 2016 en sa neuvième résolution pour la période non écoulée.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

POUVOIRS A DONNER POUR EFFECTUER LES FORMALITES

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

Rapport du Président du Conseil d'Administration

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 2016

1.1. Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de 9 membres, dont le Président, un Directeur Général et un Directeur Général délégué.

La nomination de deux femmes administrateur sera proposée à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 afin de se conformer à la loi sur la parité en Conseil d'Administration.

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 17 à 22 du Rapport de Gestion.

Il est demandé à chaque administrateur d'informer le Conseil de toute situation de conflit d'intérêts éventuelle ou avérée le concernant. En cas de conflit d'intérêts et en fonction de sa nature, il est demandé à l'administrateur de s'abstenir de voter voire de participer aux délibérations ou à l'extrême de démissionner.

Le Conseil d'administration veille à mettre en place toute procédure permettant la révélation et la gestion des conflits d'intérêts.

LES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Le Conseil s'est réuni 5 fois au cours de l'exercice 2016. Le taux moyen de présence des Administrateurs (présence effective et représentation) est de 94 %.

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 du Président, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué,
- La préparation d'une Assemblée Générale Réunie Extraordinairement le 1^{er} septembre 2016.

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.

Le Conseil prend connaissance des points de vigilance et des recommandations prévus par le code Middledent régulièrement.

1.2. Comité Stratégie et Initiatives

Le comité est composé de 5 membres qui sont 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 3 ans renouvelables sans toutefois pouvoir excéder la durée de leur mandat d'administrateur ou de censeur.

Ce Comité a pour mission d'éclairer par ses analyses et ses débats les objectifs stratégiques du groupe soumis au Conseil d'Administration et d'apprécier le bien-fondé et les conséquences des décisions stratégiques les plus importantes proposées au Conseil d'Administration.

Ses recommandations et propositions sont remises pour information au Conseil d'Administration.

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

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

Il conduit sa mission avec le concours du Directeur Général, du Directeur Général Délégué de la société (invités permanents) et toute personne qualifiée de son choix.

Ce comité s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice 2016.

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, Mme Véronique RAYNAR jusqu'au 8 septembre 2016 et M. Christian de LONGEVIALLE.

Le comité d'audit s'est réuni 2 fois en 2016. Le taux de présence était de 100 %.

1.4. Direction Générale de la Société

Suivant décisions du Conseil d'Administration en date du 12 janvier 2016, Monsieur Paul HOTTINGUER a été nommé Président du Conseil d'Administration jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017, et Monsieur Jean-Marc COSTES, a été nommé Directeur Général pour une durée indéterminée. Monsieur Frédéric HOTTINGUER exerce les fonctions de Directeur Général Délégué jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

La dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général ainsi que la nomination d'un Vice-président et d'un Directeur Général Délégué devrait permettre d'éviter une carence en cas de disparition ou d'empêchement d'un dirigeant.

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

Les principes et critères de détermination des éléments composant la rémunération du Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2017 sont décrits ci-après. Ces principes et critères sont arrêtés par le Conseil d'Administration qui a pris en considération les recommandations du Code Middlednext. Le niveau et les modalités de rémunérations des dirigeants sont fondés sur les sept principes suivants :

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.

Transparence : l'information annuelle des actionnaires sur l'intégralité des rémunérations et avantages perçus par les dirigeants est effectuée conformément à la réglementation applicable.

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 2015, et versés en 2016, représentent 107 525 €.

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 : 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. Organisation de SOFIBUS PATRIMOINE

Sous-traitance à une société prestataire de services

Au 31/12/2016, SOFIBUS PATRIMOINE, qui hormis les organes de direction et une secrétaire, n'a pas de salariés, sous-traite à une société la gestion dans les domaines commercial, administratif, 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

2.3 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 22 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.

Risques environnementaux

La Société n'est pas exposée à un risque significatif lié aux dommages qui pourraient être causés à l'environnement.

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.

Rapport du Président du Conseil d'Administration

Les comptes sociaux sont établis par la société.

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

Le manuel des Procédures comptables a été mis à jour.

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

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

IV CONCLUSION

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

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

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

Paris, le 23 Mars 2017

Paul Hottinguer
Président du Conseil d'Administration

Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel

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

Pour valoir ce que de droit

Paris, le 23 Mars 2017

Jean-Marc COSTES
Directeur Général

Rapport sur la rémunération des dirigeants et mandataires sociaux (L.225 – 37 – 2 du Code de Commerce)

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport porte sur les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables, en raison de leur mandat au Président du Conseil d'administration, au Directeur Général, et au Directeur Général Délégué.

Il est établi en application de l'article L225-37-2 du Code de commerce tel que modifié par la loi 2016-1691 du 9 décembre 2016 (décret n° 2017-340 du 16 mars 2017).

Le Conseil d'administration soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et au Directeur Général Délégué, pour l'exercice 2017, tels que décrits dans le présent rapport.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L225-37-2 du Code de commerce, nous vous précisons que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels présentés dans le présent rapport sera conditionné à l'approbation de la rémunération des personnes concernées par l'Assemblée Générale qui sera tenue en 2018 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

1. Principes et critères de détermination de la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué

Les principes et critères de détermination des éléments composant la rémunération du Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2017 sont décrits ci-après. Ces principes et critères sont arrêtés par le Conseil d'Administration qui a pris en considération les recommandations du Code Middlednext. Le niveau et les modalités de rémunérations des dirigeants sont fondés sur les sept principes suivants :

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 et proportionnée à la situation de la Société tout en prêtant attention à son effet inflationniste.

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 et transparentes ; les critères de performances utilisés pour établir la partie variable de la rémunération ou le cas échéant pour l'attribution d'options ou d'actions gratuites doivent être en lien avec les performances de l'entreprise, correspondre à ses objectifs, être exigeants, explicables et autant que possible pérennes. Ils doivent être détaillés sans toutefois remettre en cause la confidentialité qui peut être justifiée pour certains éléments.

Mesure : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites 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.

Transparence : L'information annuelle des « actionnaires » sur l'intégralité des rémunérations et des avantages perçus par les dirigeants est effectuée conformément à la réglementation applicable.

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.

2. Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

2.1 Rémunération du Président du Conseil d'Administration

2.1.1 Rémunération fixe

Le Président du Conseil d'Administration perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'Administration, selon les critères ci-avant rappelés. La rémunération est indexée annuellement sur l'indice INSEE des prix à la consommation. Le montant pour l'exercice 2016 s'élève à 106 000 €.

2.1.2 Jetons de présence

Le Président du Conseil d'Administration perçoit des jetons de présence alloués par le Conseil d'Administration dans le cadre de l'enveloppe globale de jetons de présence allouée par l'Assemblée générale des actionnaires. Les jetons de présence sont attribués en fonction de la présence aux Conseils, montant double pour le Président. Le montant pour l'exercice 2016 s'élève à 20 350 € (à verser en 2017).

2.2 Rémunérations du Directeur Général

2.2.1 Rémunération fixe

Le Directeur Général perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'Administration qui est identique à celle que percevait jusqu'alors Monsieur Jean-Marc COSTES en qualité de Directeur Général Adjoint. La rémunération est indexée annuellement sur l'indice INSEE des prix à la consommation. Le montant pour l'exercice 2016 s'élève à 352 460 € bruts.

2.2.2 Rémunération variable

Le Directeur Général perçoit une rémunération variable annuelle au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'Administration identique à celle que percevait jusqu'alors Monsieur Jean-Marc COSTES en qualité de Directeur Général Adjoint. La rémunération variable correspond à 1% du résultat brut d'exploitation dégagé par la Société SOFIBUS PATRIMOINE qui s'élève pour l'exercice 2016 à 67 329.66 € (à verser en 2017).

2.2.3 Autres avantages de toute nature

Le Directeur Général bénéficie de l'ensemble des contrats de prévoyance existant de la Société (mutuelle complémentaire, PERCOI). Il bénéficie en outre d'un contrat d'assurance chômage privé auprès de GSC (formule 70 option 24 mois) couvrant le risque lié à la perte de mandat social.

2.2.4 Jetons de présence

Le Directeur Général perçoit des jetons de présence alloués par le Conseil d'Administration dans le cadre de l'enveloppe globale de jetons de présence allouée par l'Assemblée générale des actionnaires. Les jetons de présence sont attribués en fonction de la présence aux Conseils, montant double pour le Président. Le montant pour l'exercice 2016 s'élève à 2 420 €.

2.3 Rémunération du Directeur Général Délégué

2.3.1 Rémunération fixe

Le Directeur Général Délégué perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'Administration, selon les critères ci-avant rappelés. La rémunération est indexée annuellement sur l'indice INSEE des prix à la consommation. Le montant pour l'exercice 2016 s'élève à 106 000 €.

2.3.2 Jetons de présence

Le Directeur Général Délégué perçoit des jetons de présence alloués par le Conseil d'Administration de SOFIBUS PATRIMOINE dans le cadre de l'enveloppe globale de jetons de présence allouée par l'Assemblée générale des actionnaires. Les jetons de présence sont attribués en fonction de la présence aux Conseils, montant double pour le Président. Le montant des jetons de présence pour l'exercice 2016 s'élève à 22 550 € (à verser en 2017).

Rapports du Commissaire aux Comptes

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les paragraphes « 3.1 Immobilisations » et « 4.1 Actif immobilisé » de l'annexe qui exposent le changement de méthode comptable relatif au mali de fusion.

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 26 avril 2017

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

Rapports du commissaire aux comptes

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

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

Convention et engagement autorisé au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTION ET ENGAGEMENT DEJA APPROUVE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2017

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

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

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 18 mai 2017
Dix-huitième résolution

Aux actionnaires,

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

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

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

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

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

Rapports du commissaire aux comptes

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

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 18 mai 2017

Dix-septième résolution

Aux actionnaires,

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2017

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

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

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Rapports du commissaire aux comptes

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

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

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de SOFIBUS PATRIMOINE désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016 (ci-après les « Informations sociales et sociétales »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

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

Indépendance et contrôle qualité

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

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

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

Nos travaux ont mobilisé les compétences de trois personnes et se sont déroulés en avril 2017 pour une durée de deux jours. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé sur la sincérité, à la norme internationale ISAE 3000².

1. Attestation de présence des Informations sociales et sociétales

Nature et étendue des travaux

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

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

² ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

Rapports du commissaire aux comptes

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

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

Conclusion

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

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

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené des travaux nous permettant :

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

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

Pour les informations sociales et sociétales que nous avons considérées les plus importantes³, nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans les comptes et le rapport de gestion. Pour les autres informations sociales et sociétales, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société. Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

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

Conclusion

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

Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

³ Effectif, dont mandataire social ; charges de personnel totales.