

**RAPPORT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DE SOFIBUS PATRIMOINE
DU 17 MAI 2018**

PROJET

EXERCICE 2017

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

M. JEAN-CLAUDE BELLAN

BANQUE BNP PARIBAS

Représentée par M. PHILIPPE THEL
HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV
Représentée par MME SOPHIE HEROUARD

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 18 Mai 2017

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 2018.....	14
6 - Résultats de la société sur les cinq derniers exercices.....	15
7 - Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients.....	15
8 - Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques.....	16
9 - Eléments d'information sociale.....	19
10 - Participations des salariés au capital au 31 décembre 2017.....	20
11 - Eléments d'information sociétale.....	20
12 - Eléments d'information sur les aspects environnementaux.....	21
13 - Opérations effectuées par la société sur ses propres titres.....	24
14 - Autorisations financières relatives au rachat d'action et réduction de capital.....	24
15 - Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres.....	25
16 - Evènements postérieurs à la clôture.....	26
Le Rapport sur le gouvernement d'entreprise	27
1 - Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil au cours de l'exercice 2017.....	27
2 - Composition du Conseil d'administration.....	29
3 - Administration et contrôle de la société.....	34
4 - Rémunérations des mandataires sociaux.....	35
5 - Conventions et engagements réglementés visés à l'article L 225.38 du Code de Commerce.....	39
6 - Filiales et prises de participations.....	39
7 - Autorisations financières à l'émission de titres.....	39
8 - Autorisation à donner au Conseil d'Administration de procéder au rachat d'actions de la société.....	39
9 - 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.....	39
10 - Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	40
11 - Environnement de contrôle et de pilotage.....	41
12 - Projets de résolutions sur les rémunérations.....	41
Les comptes	43
Comptes de l'Exercice 2017.....	44
Notes Annexes aux Comptes.....	49
Les résolutions	60
L'attestation de la personne responsable	67
Les rapports du commissaire aux comptes	68

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 2017 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.

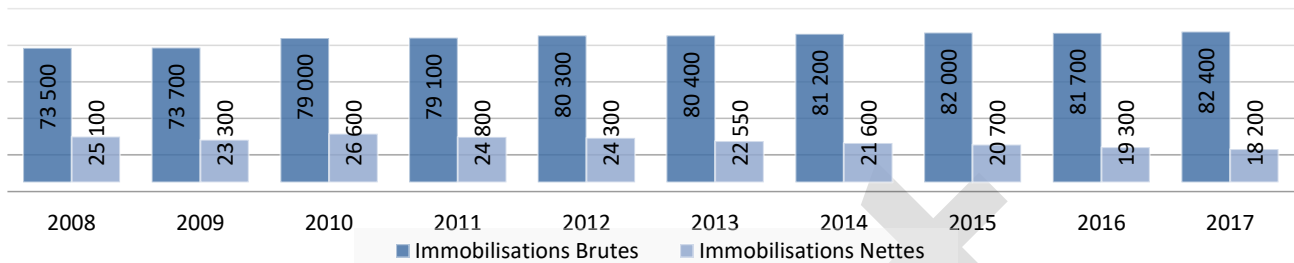
Nous vous proposons d'analyser l'évolution en 2017 du patrimoine, de l'activité locative, du refinancement et enfin d'examiner les comptes annuels.

Le Conseil d'Administration

1. Le Patrimoine

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

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



La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de 82 400 K€ en valeurs brutes (soit 87,0 % de l'ensemble des immobilisations) et représente 18 200 K€ en valeurs nettes (soit 69,2 % de l'ensemble).

Sa répartition est la suivante :

Région Ile de FRANCE

Parc d'Activités des Petits Carreaux Immeubles d'activités

127 411 m²

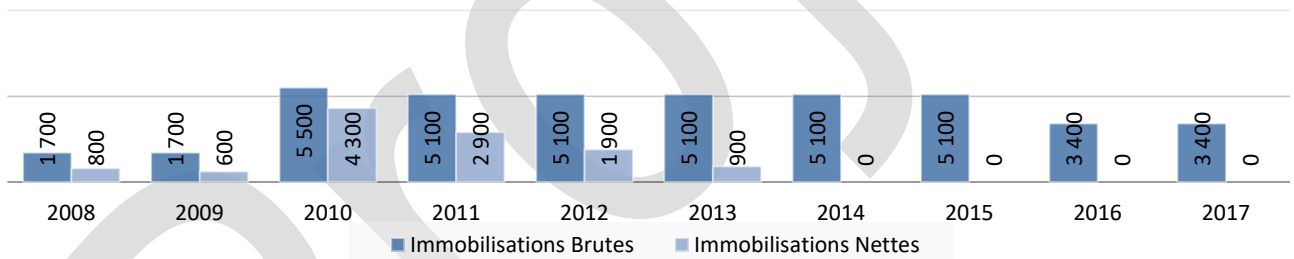
93,7 % en valeurs brutes

Paris (immeuble de bureaux)

2 652 m²

6,3 % en valeurs brutes

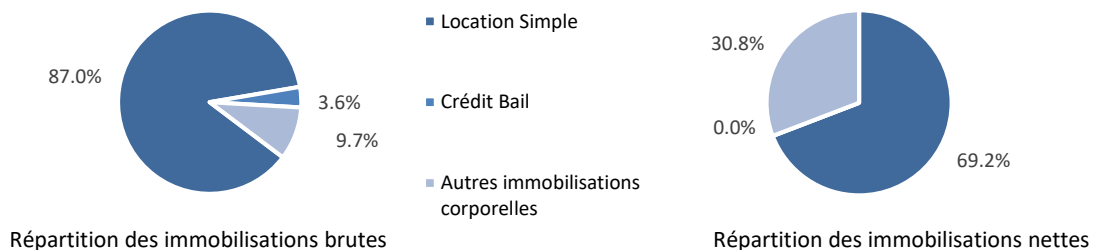
B. Les Immobilisations de Crédit Bail (en Milliers d'Euros)



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 nous a fait part de son intention de lever l'option. Ce contrat se terminant fin décembre 2017, le crédit preneur a demandé à reporter la levée d'option en début d'année 2018.

C. Répartition de l'Ensemble du Patrimoine



Le total des immobilisations corporelles s'élève à 95 078 K€ en valeurs brutes et à 26 423 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2017

1. Sur le parc d'Activités des Petits Carreaux

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

2. Hors parc d'Activités des Petits Carreaux

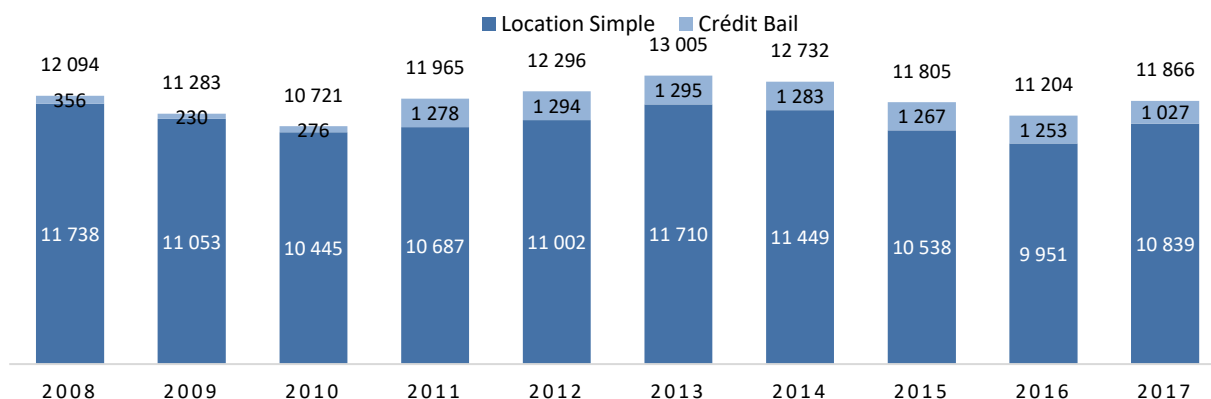
Location simple	Surface Terrain (m ²)	Surface Construction (m ²)	Année Acquisition	Nature
PARIS (75) – Immeuble rue Taitbout	-	2 652	2010	B

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

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

2. L'Activité locative

Évolution des Loyers - hors indemnités d'occupation (en Milliers d'Euros)



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

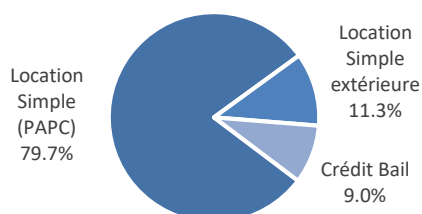
En milliers d'Euros	2017	2016	Évolution en %
Loyers PAPC	9 491	8 651	+ 9.7
Indemnités d'occupation PAPC	38	0	-
Loyers 'Bonneuil Sud'	198	197	+ 0.5
Loyers Taitbout	1 150	1 103	+ 4.3
Loyers Divers Divers	0	0	-
Sous total Location Simple	10 877	9 951	+ 9.3
Redevances PAPC	0	207	-
Redevances 'Bonneuil Sud'	1 027	1 046	- 1.8
Indemnités occupation Crédit-Bail	50	0	-
Sous total Crédit-Bail	1 077	1 253	- 14.0
Total	11 954	11 204	+ 6.7

PAPC = Parc d'activités des Petits Carreaux

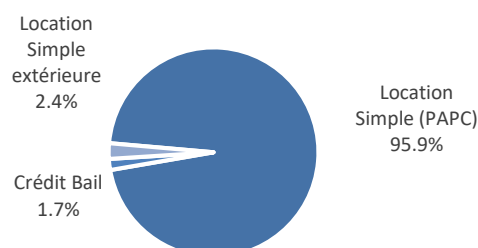
Tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en augmentation de 6.7 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 82,4 % contre 77,9 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 90,3 % à comparer à 80,3 % sur l'année 2016.

Répartition des loyers en 2017



Répartition des surfaces par secteur

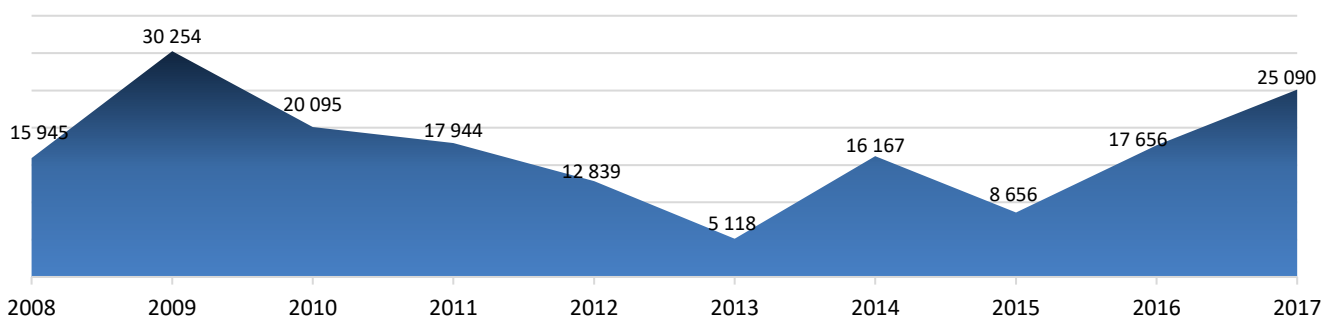


(PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux)

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



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Locaux libres en début 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
Locaux libérés	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	11 757 m ²
Stock à commercialiser	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	37 994 m ²
Location pour la période	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	25 090 m ²
Stock disponible fin de période	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	12 904 m ²

Le marché des locaux d'activités a été marqué en 2017 par un placement en hausse avec environ 1 million de m² commercialisés, soit un niveau record depuis 2007. Cette performance de la demande placée s'inscrit dans la continuité de 2016.

On note toujours un dynamisme des ventes à utilisateurs qui grâce à des taux d'intérêt particulièrement attractifs représentent encore cette année 40 % de la demande placée.

Le constat sur le secteur géographique Est est moins bon que pour le reste du marché francilien, le délai moyen de commercialisation restant élevé et le stock de seconde main important.

Sur le Parc d'Activités, 25 090 m² ont été commercialisés en 2017, représentant 40 transactions dont 4 000 m² dans deux bâtiments entièrement rénovés.

La moitié des transactions est intervenue sur des surfaces inférieures à 500 m², 13 transactions sur le créneau 500 – 1 000 m² (dont 3 renouvellements) et 7 transactions supérieures à 1 000 m²

Enfin, 5 240 m² ont été renouvelés avec des locataires en place et 11 locataires existants ont loué des surfaces complémentaires pour 3 518 m².

Cette forte hausse de la commercialisation semble trouver sa justification dans plusieurs éléments :

- Un effet de rattrapage lié à l'amélioration de la conjoncture macroéconomique et à un effet confiance lié à la levée de doutes générés par les élections nationales du pays.
- La raréfaction de l'offre de bâtiments mixtes d'activité neuf et de deuxième main de qualité en première couronne parisienne,
- des travaux d'infrastructure du grand Paris entraînant le déplacement de la demande vers des sites plus éloignés voire vers la 2^e ou la 3^e couronne.
- Une demande à l'acquisition toujours très présente se heurtant néanmoins à une offre insuffisante réorientant ainsi les recherches vers la location.

Sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux, le taux d'occupation physique constaté en fin d'exercice s'élevait à 89,8 % contre 79,3 % fin 2016.

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

Le permis de construire délivré en fin d'exercice 2016 par la commune de Sucy en Brie portant la construction 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

sur un terrain d'assiette d'environ 20 000 m²

a fait l'objet d'un recours gracieux puis d'un recours contentieux visant à son annulation par une association de défense de l'environnement.

Le Tribunal administratif de Melun Sénart a été saisi.

Un dossier de demande de dérogation à la protection des espèces protégées dans le cadre de projets d'aménagement a été déposé.

C. Construction d'un bâtiment polyvalent en blanc sur le parc d'activités

SOFIBUS PATRIMOINE a obtenu le 2 novembre 2017 un permis de construire pour un bâtiment d'activités polyvalent d'une surface de plancher de 2 746 m².

Les travaux seront lancés dès l'obtention du permis de construire définitif.

Cet immeuble d'une architecture moderne devrait répondre aux attentes des utilisateurs, il sera divisible (de 1 à 11 lots) ou pourra être présenté à la location à un utilisateur unique.

Idéalement situé sur le Parc, avec une façade tertiaire à forte image, il sera en mesure d'accueillir tout type d'activité. Il fera l'objet d'une modélisation digitale, les bureaux d'accompagnement seront conçus pour évoluer dans le temps. Sa conception vise à privilégier le bien-être au travail.

D. 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 198 K€ de loyers.

Les redevances (et indemnités d'occupation) de crédit-bail se sont élevées à 1 077 K€ en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent.

Le crédit preneur nous a fait part de son intention de lever l'option. Le contrat se terminant fin décembre 2017, le crédit preneur a souhaité que la levée d'option n'intervienne qu'en début d'exercice 2018.

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

Cet immeuble loué en totalité a généré des loyers à hauteur 1 150 K€ contre 1 103 K€ sur l'exercice 2016.

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

Il ne subsiste plus de contrat de crédit-bail sur le Parc des Petits Carreaux. En 2016, le contrat avait généré des redevances pour un montant de 207 K€.

G. Évolution des Créances Douteuses

Le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice ressort à 36 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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Dotations aux Provisions créances douteuses	72	79	290	99	90	36
Total loyers facturés	12 296	13 005	12 732	11 805	11 204	11 866
% dotations sur créances douteuses/loyers facturés	0,6 %	0,6 %	2,3 %	0,8 %	0,8 %	0,3 %

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.

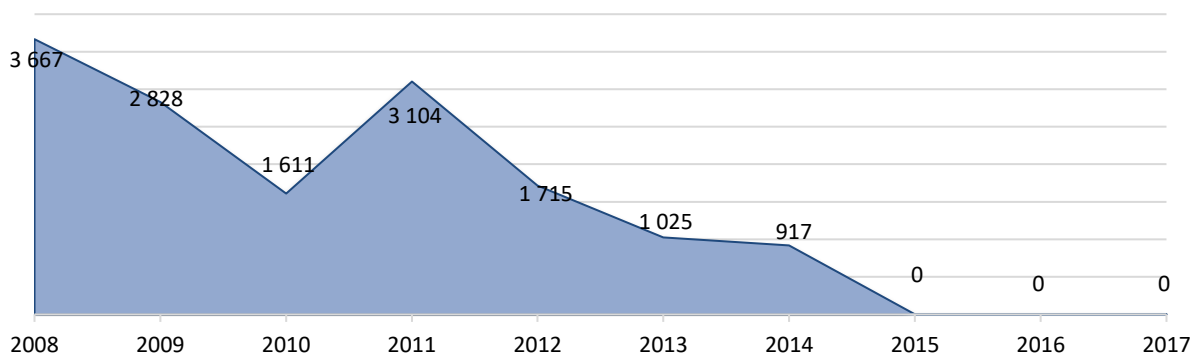
3. Le Refinancement

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

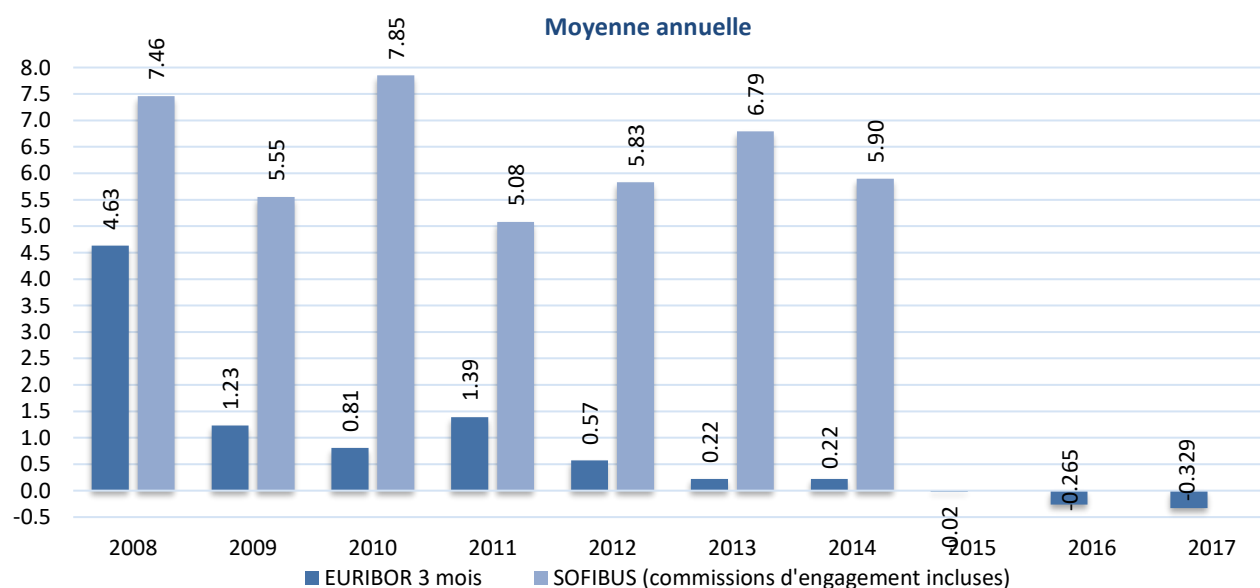
Au 31 décembre 2017, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 9 000 K€, toutes les lignes de crédit avaient été remboursées à la fin de l'exercice 2014.

La trésorerie disponible excédentaire s'élevant quant à elle à 17 844 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	2017		2016		2015	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	14 648	2 663	14 079	2 765	14 495	2 651
Loyers	11 980		11 231		11 844	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	10 877		9 951		10 550	
Loyers de crédit-bail et ind. d'occupation	1 077		1 253		1 267	
Facturations diverses	26		27		27	
Charges locatives refacturées	2 649	2 649	2 684	2 684	2 637	2 637
Autres produits locatifs	19	14	164	81	14	14
Produits VEFA	83		4 292		0	
Autres Prestations de services	358		355		374	
Chiffre d'affaires	15 089	2 663	18 726	2 765	14 869	2 651
Production stockée	0		-21		21	
Charges sur Immeubles	- 4 425	- 2 650	- 4 655	- 2 765	- 4 071	- 2 651
Entretien et frais de relocation	- 1 054	- 1	- 1 055	- 87	- 655	- 14
Charges locatives générales	- 1 449	- 1 169	- 1 676	- 1 275	- 1 535	- 1 187
Impôts et taxes	- 1 922	- 1 480	- 1 924	- 1 403	- 1 881	- 1 450
Frais de fonctionnement	- 2 760	- 13	- 5 143		- 2 579	
Frais de personnel	- 973	0	- 981	0	- 934	0
Impôts et taxes	- 123	0	- 132	0	- 191	0
Achats stockés et autres charges générales d'exploitation	- 1 664	- 13	- 4 030	0	- 1 454	0
Excédent Brut d'Exploitation	7 904	0	8 907	0	8 240	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	819		0		2	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 934		- 1 973		- 1 949	
Autres produits	380		11		1 632	
Autres charges	- 1 230		- 212		- 425	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	5 939		6 733		7 500	
Produits financiers	1		0		0	
Charges financières	- 4		- 3		- 2	
RESULTAT FINANCIER	- 3		- 3		- 2	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	5 936		6 730		7 498	
Produits exceptionnels	0		0		46	
Charges exceptionnelles	- 54		- 54		- 92	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 54		- 54		- 46	
Impôts sur les bénéfices	- 2 151		2 422		- 2 700	
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 731		4 254		4 752	

B. Le Résultat d'Exploitation

Les produits locatifs progressent de 567 K€ par rapport à l'exercice 2016 (+ 4,0 %) et s'établissent à 14 648 K€.

Les loyers de location simple augmentent de 926 K€ comparativement au 31 décembre 2016 (+ 9,3 %).

Sur la même période, les redevances de crédit-bail diminuent de 176 K€ en raison de la levée d'option du dernier crédit-bail situé sur le Parc des Petits Carreaux. Elles s'établissent à 1 077 K€.

Les charges refacturées aux entreprises locataires (2 649 K€) sont en diminution de 35 K€ par rapport à fin 2016.

Les autres produits locatifs s'établissent à 19 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 (358 K€) représentent les salaires refacturés et les produits de VEFA (83 K€) un reliquat de taxes facturé sur le dossier de l'exercice précédent.

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 4 425 K€ (- 230 K€ sur un an) dont 2 650 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société diminuent de 115 K€ (les travaux de relocation sont en diminution de 21 K€, les honoraires de commercialisation en augmentation de 126 K€, les impôts et taxes diminuent de 79 K€ et les charges locatives sur locaux vacants de 121 K€).

Les Frais de fonctionnement représentent 2 760 K€ (dont 13 K€ refacturés à des locataires) contre 5 143 K€ en 2016 (ils comprenaient sur l'exercice précédent le montant des travaux liés à la VEFA pour un montant de 2 516 K€ contre 83 K€ en 2017).

A périmètre comparable, les frais de fonctionnement augmentent de 50 K€ essentiellement en raison de l'augmentation des honoraires de gestion (+ 77 K€) et des honoraires divers (+ 30 K€), l'ensemble des autres charges diminuant globalement de 57 K€.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 7 904 K€ contre 8 907 K€ à fin décembre 2016 en corrélation avec la livraison de l'immeuble faisant l'objet de la VEFA sur l'exercice 2016.

Les dotations aux amortissements et provisions représentent 1 934 K€ contre 1 973 K€ en 2016. Les provisions pour créances douteuses diminuent de 54 K€, les dotations aux amortissements des biens en location simple augmentent de 46 K€ et les dotations aux amortissements des biens d'exploitation diminuent de 31 K€.

Les reprises sur amortissements et provisions s'élèvent à 819 K€. Elles correspondent au montant des créances douteuses provisionnées pour lesquelles nous avons reçu la certification que ces sommes ne seront pas recouvrées.

Les autres produits (380 K€) et autres charges (1 230 K€) comprennent :

Pour l'essentiel des autres produits, la contrepartie HT des dépôts de garantie sur les créances douteuses ayant fait l'objet d'une reprise de provision alors que les autres charges sont composées des créances irrécouvrables (1 123 K€) et des jetons de présence des administrateurs (107 K€).

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 5 939 K€ contre 6 733 K€ en 2016.

C. Le Résultat Financier

Les frais financiers s'établissent à 3 K€.

Au total, le résultat financier s'établit à - 3 K€ comme au 31 décembre 2016.

D. Résultat courant avant impôts

Le résultat courant avant impôts s'élève à 5 936 K€ contre 6 730 K€ en 2016.

E. Le Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice est de - 54 K€, il correspond à la dotation aux amortissements dérogatoires (54 K€).

F. Impôt sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 2 151 K€ contre 2 422 K€ sur l'exercice 2016.

G. Le Résultat net de l'exercice

Le résultat net s'établit à 3 731 K€ contre 4 254 K€ au 31 décembre 2016.

H. Evolution du cash flow sur 10 ans

En milliers d'Euros	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Cash-flow	4 900	6 281	6 757	8 255	7 662	6 734	6 246	3 181	5 311	5 775
- Amortissements	1 898	1 883	1 850	2 803	2 907	2 980	3 040	2 346	2 484	2 591
- Provisions créances douteuses	36	90	99	290	79	72	15	89	213	80
- Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	502	0	0	0	0	-238
- Provisions amt dérogatoires	54	54	54	54	54	54	54	0	0	0
- Reprises prov. créances douteuses	- 819	0	- 2	- 19	0	0	- 213	0	- 8	-152
- Reprises prov. pour litiges	0	0	0	0	- 98	- 374	0	- 519	0	0
- Résultat	3 731	4 254	4 752	5 127	4 218	4 002	3 350	1 265	2 622	3 494
Dividende distribué	* 4 001	3 440	3 364	3 364	3 058	2 921	2 694	2 309	2 309	2 309

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

Le cash flow courant représente 6,41 € par action.

I. Résultat et affectation

Le résultat de l'exercice s'élève à	3 730 963,00 €
Après reprise du report à nouveau, soit	11 276 923,34 €
Le total disponible s'élève à	15 007 886,34 €

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

- aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	4 001 082,12 €
- au report à nouveau	11 006 804,22 €

Ainsi le report à nouveau, s'élevant à la somme de 11.276.923,34 €, serait ramené à la somme de 11.006.804,22 €.

Il est rappelé que pour les personnes physiques domiciliées en France, le dividende est imposable à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire unique de 12,8 % en vertu du 1. de l'article 200 A du Code général des impôts. Le contribuable conserve cependant la possibilité, sur option expresse et irrévocable à formuler dans le cadre de la déclaration des revenus de l'année, de soumettre l'ensemble des revenus et gains visés par cette imposition forfaitaire au barème progressif de l'impôt sur le revenu (2. de l'article 200 A précité). Dans cette hypothèse, le dividende est alors imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif après un abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts et la déductibilité d'une fraction de la CSG en application du II de l'article 154 quinquies du Code général des impôts.

Avant la mise en paiement, le dividende est soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2% et, sauf dispense dûment formulée par le contribuable, au prélèvement obligatoire non libératoire de 12,8 % prévu à l'article 117 quater du Code général des impôts, à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

Le dividende brut par action s'élève à 5,26 €.

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé	
2014	4,40 €	assorti d'un abattement de 1,76 €
2015	4,40 €	assorti d'un abattement de 1,76 €
2016	4,50 €	assorti d'un abattement de 1,80 €

J. Capital, Dividende et Cours de BOURSE

REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2017

Actionnaires	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote AGO
Société Hottinger Participations Françaises	169 448	22,16	21,97
Succession Baron Hottinguer	5 161	0,68	0,67
Mr Frédéric Hottinguer	2 386	0,31	0,49
Société Hériot	24 703	3,23	3,20
Société Soplaco	14 373	1,88	1,97
Société Ocepro	12 939	1,69	1,72
Société Financière Hottinguer	12 274	1,61	1,59
Mr Paul Hottinguer	186 637	24,41	24,20
Société Harwanne	148 217	19,39	19,21
Mme Véronique Bowdler-Raynar	69 192	9,05	8,97
Divers	115 332	15,09	16,01
Actions détenues par SOFIBUS	3 828	0,50	
Total	764 490	100,00	100,00
Total brut de droits de vote	771 381		

Rapport de gestion

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

Exercice	Nombre de titres rémunérés	Dividendes	Cours de Bourse	
			+haut	+bas
1988	550 000	1,07 €	60,98 €	48,63 €
1989	550 000	1,07 €	60,98 €	51,07 €
1990	790 000	1,07 €	75,46 €	55,03 €
1991	790 000	1,14 €	76,22 €	70,13 €
1992	790 000	1,14 €	74,24 €	66,16 €
1993	790 000	1,14 €	67,23 €	55,34 €
1994	790 000	1,14 €	64,79 €	61,56 €
1995	790 000	0,76 €	64,79 €	60,98 €
1996	790 000	0,00 €	63,42 €	53,20 €
1997	790 000	0,00 €	83,24 €	35,52 €
1998	790 000	0,76 €	57,17 €	50,31 €
1999	790 000	1,00 €	52,50 €	50,40 €
2000	790 000	1,30 €	52,10 €	48,60 €
2001	790 000	1,50 €	52,00 €	50,00 €
2002	790 000	1,65 €	53,05 €	43,00 €
2003	790 000	1,75 €	45,01 €	44,25 €
2004	790 000	2,50 €	54,65 €	44,25 €
2005	790 000	2,75 €	251,20 €	54,05 €
2006	790 000	2,50 €	129,80 €	89,50 €
2007	785 000	2,75 €	120,90 €	96,00 €
2008	785 000	3,00 €	105,00 €	67,50 €
2009	785 000	3,00 €	78,00 €	70,20 €
2010	769 706	3,00 €	71,00 €	64,01 €
2011	769 706	3,50 €	91,90 €	65,00 €
2012	768 555	3,80 €	84,50 €	59,00 €
2013	764 490	4,00 €	75,00 €	60,10 €
2014	764 490	4,40 €	87,49 €	70,00 €
2015	764 490	4,40 €	110,00 €	80,00 €
2016	764 490	4,50 €	104,47 €	85,63 €
2017	764 490	(*) 5,26 €	143,99 €	100,00 €

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

Du 1^{er} janvier 2018 au 15 mars 2018, le cours de l'action a varié entre 137,00 € et 173,00 €.

K. Recherche et Développement

La Société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 2018

Les objectifs majeurs de SOFIBUS seront de :

- 1) conforter un taux d'occupation physique de bon niveau sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux :
 - en poursuivant la rénovation des immeubles existants,
 - en capitalisant sur les qualités intrinsèques du Parc (localisation, services mis à disposition : sécurisation du site, conciergerie, covoiturage, très haut débit, amélioration continue de la satisfaction client, etc ...)
 - en développant des services innovants permettant de faciliter l'interaction entre occupants du site (organisation d'évènements culturels ou de networking).
- 2) valoriser les réserves foncières existantes en engageant la construction de nouveaux immeubles en blanc ou pour des utilisateurs identifiés dans le cadre de baux en l'état futur d'achèvement.
- 3) accompagner le dossier RTE vers sa bonne fin.

6. Résultats de la société sur les cinq derniers exercices

Nature des indications	2017	2016	2015	2014	2013
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	764 490
Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Chiffre d'affaires hors taxes	15 089	18 726	14 869	15 934	16 104
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	7 051	8 702	9 454	10 996	10 016
Impôts sur les bénéfices	2 151	2 421	2 700	2 741	2 355
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	3 731	4 254	4 752	5 127	4 218
Montant des bénéfices distribués	* 4 001	3 440	3 363	3 363	3 058
III. RESULTAT PAR ACTION en Euros					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	6,41 €	8,22 €	8,83 €	10,80 €	10,02 €
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4,88 €	5,56 €	6,22 €	6,71 €	5,52 €
Dividende versé à chaque action	* 5,26 €	4,50 €	4,40 €	4,40 €	4,00 €
IV. PERSONNEL en Milliers d'Euros					
Nombre de salariés (temps partiel)	4	4	3	4	4
Montant de la masse salariale	674	710	643	650	647
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc)	299	271	291	246	255

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

7. Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients

Conformément aux dispositions des articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

En Euros Montant TTC	Article D. 441.1.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441.1.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total 1 j et plus	0 jour	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total 1 j et plus
(A) tranches de retard de paiement												
Nb de factures concernées	0					60	0					72
Montant total des factures concernées		253952	-125	372	6370	260569		305091	10684	165668	171400	652843
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		3.13	0.00	0.00	0.08	3.21						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice								1.68	0.06	0.91	0.95	3.61
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nb de factures exclues	0						27					
Montant total des factures exclues	0						82301					
(C) délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux						Délais contractuels : échéance de la facture					

8. Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

8.1. 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.

Cependant, 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.

8.2. Identification des principaux risques et des contrôles et procédures clés

8.2.1. Gestion des principaux risques et organisation des contrôles et procédures clés

Risques liés à l'activité de SOFIBUS PATRIMOINE

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

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

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

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

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

Risques 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 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.

- 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 mensuelle lors des Comités de Direction. A partir de l'envoi du commandement, le dossier contentieux est confié à un Avocat spécialisé.

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 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. Ces risques sont quasiment nuls dans 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 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 2017 est de 9 000 K€ contre 7 000 K€ au 31 décembre 2016. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements au 31/12/2017

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

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. La pluralité des établissements financiers diminue donc le risque de non renouvellement de celles-ci. D'autre part, le montant autorisé dépasse très largement le montant utilisé (9 000 K€ autorisés à fin 2017, 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.

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

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

Les comptes sociaux sont établis par la société.

La liasse fiscale est établie par un Cabinet d'Expertise Comptable.

Une revue Fiscale est faite par cet Expert Comptable

Le manuel des Procédures comptables a été mis à jour.

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

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

9. 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 973 K€ en 2017 contre 981 K€ en 2016.

Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 30,73 % de la masse salariale en 2017 contre 32,42 % en 2016.

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 2017.

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.

10. Participation des salariés au capital au 31 décembre 2017

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'inaccessibilité 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.

11. 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.

12. Éléments 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 2017, l'enregistrement EMAS et la certification ISO 14001:2015 ont été renouvelés pour 1 an (voir annexe en page 26).

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 définis 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 :

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

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 Conibi
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

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.

Pour plus d'informations, se reporter à la Déclaration environnementale disponible en téléchargement sur le site petitscarreaux.fr.

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.

13. Opérations effectuées par la Société sur ses propres titres

13.1 – Synthèse des opérations sur titres au 31 décembre 2017

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	3 828
Cours moyen des achats	120.00 €
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 31/12/2017	3 828
Valeur de ces actions au cours d'achat	459 360.00 €
Valeur nominale	19,62 €
Nombre de titres annulés	0
Fraction du capital qu'elles représentent	0,50 %

13.2 – Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 18 Mai 2017

La Société a racheté 3 828 titres au cours de 120.00 € pour un montant total de 459 360.00 € au cours de l'exercice 2017.

14. Autorisations financières relatives au rachat d'action et à la réduction de capital

14.1. - Tableau récapitulatif des autorisations en cours

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance / durée	Utilisation en 2017
Faire acheter par la société ses propres actions (AGM du 18/05/2017, résolution n°5)	10 % du capital. Coût total plafonné 9 173 880 € hors frais	17/11/2018	Achat de 3 828 titres
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (AGM du 18/05/2017, résolution n°17)	10 % du capital par période de 24 mois	17/05/2019	Cette autorisation n'a pas été utilisée.

14.2. - Autorisations soumises à l'assemblée générale mixte du 17 mai 2018

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance/ durée
Faire racheter par la société ses propres actions (résolution n°5)	10 % du capital Coût total plafonné à 9 173 880 € (hors frais)	16/11/2019 (18 mois)
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (résolution n°15)	10 % du capital par période de 24 mois	16/05/2020 (24 mois)

15. Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres

Le 28 novembre 2017, Madame BOWDLER-RAYNAR a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi individuellement en hausse, le 12 mai 2017, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société SOFIBUS PATRIMOINE et détenir, à cette date, 69 192 actions SOFIBUS PATRIMOINE représentant autant de droits de vote, soit 9,05% du capital et 8,92% des droits de vote de la société.

Madame BOWDLER-RAYNAR a indiqué que ce franchissement de seuils résulte de la dissolution de la société de droit panaméen Alcides Holding Corp, laquelle détenait 40 238 actions SOFIBUS PATRIMOINE, au profit de son unique bénéficiaire économique, Mme Véronique BOWDLER-RAYNAR.

Mme Véronique BOWDLER-RAYNAR a précisé ne pas agir de concert avec d'autres actionnaires de SOFIBUS PATRIMOINE. La déclaration de franchissement de seuil correspondante a été publiée le 1^{er} décembre 2017 sur le site de l'AMF sous la référence 217C2803.

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.

16. Evènements postérieurs à la clôture

Le 11 janvier 2018, la société de droit suisse HARWANNE Compagnie de Participations Industrielles et Financières a cédé hors marché à la société SEGRO FRANCE, succursale française de la société de droit anglais SEGRO PLC, la participation qu'elle détenait dans SOFIBUS PATRIMOINE soit 148 217 actions représentant 19,39% du capital et 19,11% des droits de vote de cette société. Cette opération a donné lieu à des déclarations de franchissement de seuils publiées le 17 janvier 2018 sur le site de l'AMF sous la référence 218C0134 et 218C0135.

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



SOFIBUS PATRIMOINE

BONNEUIL SUR MARNE (94 – France)

Dans le cadre de l'audit de suivi annuel de vérification EMAS du 20 février 2018 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 REGLEMENT (CE) N°1221/2009 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL l'UE **modifié par le Règlement (UE) 2017/1505** 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 (2015) 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 6 mars 2018

Laurent Croguennec
Directeur



Accréditation Cofrac n°4-0011 rév.28 – FR-V-0010
Cofrac accreditation number 4-0011 rév.28 – FR-V-0010
Portée disponible sur cofrac.fr
Scope available at cofrac.fr

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

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

Doc.Mpre.020.18

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

1. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017

1.1. Conseil d'Administration

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'Administration était composé de 12 membres, dont le Président, un Directeur Général et un Directeur Général délégué.

Ses membres sont élus pour une durée de six années.

Les membres composant le Conseil d'Administration (ainsi que leurs mandats) sont présentés en pages 29 et suivantes.

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 4 fois au cours de l'exercice 2017. Le taux moyen de présence des Administrateurs (présence effective et représentation) est de 93,5 %.

Les points principaux évoqués au cours de l'exercice ont été :

- La proposition d'affectation du résultat annuel de l'exercice,
- Le renouvellement des membres du Conseil d'Administration,
- La subdélégation de compétence du Conseil d'Administration au Président Directeur Général en matière de programme de rachat d'actions,
- L'arrêté des résultats semestriels et annuels,

Les convocations au Conseil d'Administration sont faites par le Président du Conseil d'Administration par écrit. La société communique toute information pertinente la concernant aux Administrateurs.

Le secrétariat général a été confié à un Cabinet d'Avocats spécialisé.

Les procès-verbaux des Conseils d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont adressés à chaque Administrateur lors de l'envoi de la convocation pour approbation lors de la réunion suivante.

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.

Le Comité stratégique et d'initiative s'est réuni 1 fois pour définir les enjeux à horizon 2022.

1.3. Comité d'Audit

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

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

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

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

Les 3 membres sont M. François SALVADOR, M. Philippe HOTTINGUER et M. Christian de LONGEVIALLE.

Le comité d'audit s'est réuni 2 fois en 2017. 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.

Suivant décisions du Conseil d'Administration en date du 22 mars 2018, Monsieur Frédéric 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 2019, et Monsieur Jean-Marc COSTES, a été confirmé dans ses fonctions de Directeur Général pour une durée indéterminée. Monsieur Paul HOTTINGUER exerce les fonctions de Directeur Général Délégué jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

1.5. 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).

1.6. 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.

1.7. 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. Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont définis au paragraphe 13 ci-dessous.

2. Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2017

Nom et Prénom ou Dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Administrateur indépendant	Date de 1ere nomination	Date de fin de mandat (*)	Comité stratégique et d'initiatives	Comité d'audit
M. Paul HOTTINGUER	Président du Conseil d'administration	NON	01/2016	12/2017	Membre	NON
	Administrateur		05/2008	12/2019		
M. Frédéric HOTTINGUER	Vice-Président du Conseil d'Administration	NON	01/2016	12/2017	Président	NON
	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	Membre
Mme Véronique RAYNAR	Administrateur	NON	04/1988	12/2018	Membre	NON
M. Christian de LONGEVIALLE	Administrateur	OUI	01/1970	12/2018	Membre	Membre
Mme Laure de POURTALES	Administrateur	NON	04/2009	12/2020	NON	NON
BNP PARIBAS représentée par M. Philippe THEL	Administrateur	OUI	04/1974	12/2018	NON	NON
HARWANNE représentée par Mme Catherine LOUIS MORICE	Administrateur	OUI	03/2017	12/2022	NON	NON
Mme Diane DUPUIS	Administrateur	OUI	05/2017	12/2022	NON	NON
HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV représentée par Mme Sophie HEROUARD	Administrateur	NON	05/2017	12/2022	NON	NON
M. Jean-Claude BELLAN	Administrateur	OUI	05/2017	12/2022	NON	NON
M. François Louis SALVADOR	Censeur	-	05/2011	12/2022	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 (56 ans).

Monsieur Frédéric Hottinguer est le neveu de Monsieur Paul 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 (75 ans).

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 (49 ans) titulaire d'une maîtrise en droit privé des affaires et diplômé du Centre de Formation aux Etudes Judiciaires.

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*

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 (48 ans). Il est diplômé de l'Université de Northeastern et de l'Université de Paris Dauphine.

Monsieur Philippe Hottinguer est le fils de Monsieur Paul 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*

Gérant – *PH BRANDS SARL*

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 (74 ans).

Madame Véronique Raynar est la sœur de Monsieur Paul 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 (86 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 (59 ans).

Madame Laure de Pourtales est la nièce de Monsieur Paul Hottinguer.

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

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.

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 François Louis SALVADOR

Monsieur François Louis Salvador est né le 25/06/1946 (71 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 IMMOBILIERE DE RIQUET

Gérant – SCI ANTGAU

Adresse professionnelle : 43, rue Taitbout – 75009 Paris.

Madame Catherine LOUIS MORICE représentant permanent de la société HARWANNE Compagnie de Participations Industrielles et Financières

Madame Catherine LOUIS MORICE est née le 26 Août 1976 (41 ans).

Elle occupe les fonctions de représentant permanent de la société HARWANNE Compagnie de Participations Industrielles et Financières depuis 2017.

Outre les fonctions de représentant permanent de la Société HARWANNE Compagnie de Participations Industrielles et Financières elle est également :

France

Président – GESTION D'ENCOURS DE CREDITS IMMOBILIERS SASU

Président – IENA INVESTISSEMENTS PARTICIPATIONS SAS

Président – MMA PARTICIPATIONS SAS

Président Directeur Général, Administrateur – PRI-TER IMMOBILIER S.A

Président Directeur Général, Administrateur – SOCIETE D'AMENAGEMENT DU PARC DE ROISSY S.A

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Actions Amérique SICV

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Actions France SICV

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Actions Japon SICV

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Actions Monde SICV

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Euro souverain SICV

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Moyen terme SICV

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Multi Europe SICV

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Oblig Inter SICV

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Obligations SICV

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Perspectives Entreprises SICV

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Sélectif SICV

Représentant permanent MMA IARD, Administrateur – COVEA Sécurité SICV

Représentant Permanent de la Société Harwanne Compagnie de Participations Industrielles et Financières,

Représentant Permanent de la Société Harwanne Compagnie de Participations Industrielles et Financières, Membre du Conseil de Surveillance – EFFI INVEST 1 Société Commandite par Actions

Représentant Permanent de la Société Harwanne Compagnie de Participations Industrielles et Financières, Membre du Conseil de Surveillance – EFFI INVEST 2 Société Commandite par Actions

Représentant permanent COVEA COOPERATIONS, Administrateur – ASSURLAND.COM S.A

Représentant permanent MMA VIE ASSURANCES MUTUELLES, Gérant non associé – PRIFINANCE SNC

Représentant permanent PRI-TER IMMOBILIER, Gérant – SCI EULIN

Représentant permanent PRI-TER IMMOBILIER, Gérant – SC SEMINBAIL

Représentant permanent PRI-TER IMMOBILIER, Gérant – SOCIETE IMMOBILIERE D'EPONE SNC

Etranger

SUISSE

Administrateur délégué – HARWANNE Compagnie de Participations Industrielles et Financières

Madame Sophie HEROUARD représentant permanent de la société HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV

Madame Sophie HEROUARD est née le 20/09/1966 (51 ans)

Elle occupe les fonctions de représentant permanent de la société HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV depuis 2017.

Madame Diane DUPUIS

Madame Diane DUPUIS est née le 7 janvier 1974 (44 ans)

Elle occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2017.

Outre les fonctions d'administrateur de la Société SOFIBUS PATRIMOINE, elle est également :

France

Représentant permanent des MMA IARD, Administrateur – *AGPI Association sans but lucratif*

Représentant permanent des MMA IARD, Administrateur – *SPI SA*

Gérante – *LE MANS 37 CHANZY MDM SARL*

Monsieur Jean-Claude BELLAN

Monsieur Jean-Claude BELLAN est né le 18 novembre 1939 (78 ans)

Il occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2017.

3. Administration et contrôle de la société

Cooptation d'Administrateur :

A la suite de la démission des fonctions d'administrateur de la Société HARWANNE Compagnie de Participations Industrielles et Financières représentée par Madame Catherine LOUIS MORICE et de la démission des fonctions d'administrateur de Madame Diane DUPUIS, intervenues le 16 janvier 2018, le Conseil d'Administration a procédé le 22 mars 2018 à la cooptation de :

- La Société SEGRO FRANCE, société anonyme au capital de 102 735 964 €, sise PARIS (XVII^{ème}) 20 rue Brunel, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 722 053 691 RCS PARIS, représentée par Madame Laurence GIARD pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

La ratification de cette cooptation sera proposée à l'Assemblée Générale Mixte se réunissant le 17 mai 2018.

Parité au sein du conseil d'administration :

Consécutivement à la démission des fonctions d'administrateurs de Mesdames Catherine LOUIS-MORICE à qualité, et Diane DUPUIS, le nombre de femmes siégeant au Conseil d'Administration de la Société est devenu inférieur à 40%. Pour remédier à cette situation, Monsieur Christian de LONGEVIALLE a présenté sa démission au Conseil d'Administration lors de sa réunion du 22 mars 2018.

4. 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. Paul HOTTINGUER	Président du Conseil d'administration	01/2016	12/2017	NON	NON	NON	NON
	Administrateur	05/2008	12/2019				
M. Frédéric HOTTINGUER	Vice-Président du Conseil d'Administration	01/2016	12/2017	NON	NON	NON	NON
	Directeur Général Délégué	10/2003	12/2017				
	Administrateur	05/2000	12/2021				
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
BNP PARIBAS représentée par M. Philippe THEL	Administrateur	04/1974	12/2018	NON	NON	NON	NON
HARWANNE représentée par Mme Catherine LOUIS MORICE	Administrateur	03/2017	12/2022	NON	NON	NON	NON
Mme Diane DUPUIS	Administrateur	05/2017	12/2022	NON	NON	NON	NON
HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV représentée par Mme Sophie HEROUARD	Administrateur	05/2017	12/2022	NON	NON	NON	NON
M. Jean-Claude BELLAN	Administrateur	05/2017	12/2022	NON	NON	NON	NON
M. François Louis SALVADOR	Censeur	05/2011	12/2022	NON	NON	NON	NON

4.1. 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 Middlenext. 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.

4.2. Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

4.2.1. Rémunérations du Président du Conseil d'Administration

4.2.1.1 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 2017 s'élève à 105 999,96 €.

4.2.1.2. 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 2017 s'élève à 14 850,00 € (à verser en 2018).

4.2.2. Rémunérations du Directeur Général

4.2.2.1. 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 2017 s'élève à 352 460,03 € bruts.

4.2.2.2. 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 2017 à 60 237,47 € (à verser en 2018).

4.2.2.3. 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.

4.2.2.4. 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 2017 s'élève à 6 050,00 € (à verser sur 2018).

4.2.2.5. Autres dispositions

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.

4.2.3. Rémunérations du Directeur Général Délégué

4.2.3.1. 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 2017 s'élève à 105 999,96 €.

4.2.3.2. 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 2017 s'élève à 11 550,00 € (à verser en 2018).

4.3. Détermination des 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 2016, et versés en 2017, représentent 103 620,00 €.

Le montant des jetons de présence pour l'exercice 2017 à verser sur l'exercice 2018, proposé à l'Assemblée Générale, est de 106 837,50 €.

4.4. Rémunérations versées sur l'exercice 2017

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 2017

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	105 999,96		20 350,00				
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	105 999,96		22 550,00				
Monsieur Jean-Marc COSTES	352 460,03	67 330,00	2 420,00		10 000,00		
Madame Véronique RAYNAR			14 300,00				
Monsieur Philippe HOTTINGUER			6 050,00				
Madame Laure de POURTALES			4 840,00				
Monsieur Christian de LONGEVIALLE			19 800,00				
Monsieur Henri Jonathan HOTTINGUER			2 420,00				
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE			4 840,00				
BANQUE BNP PARIBAS			6 050,00				
	564 459,95	67 330,00	103 620,00		10 000,00		

D'autre part, Mr François SALVADOR a reçu 25 300,00 € en tant que censeur.

JETONS DE PRESENCE DE L'EXERCICE 2017 A VERSER EN 2018 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		2 750,00	14 850,00
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	6 050,00		5 500,00	11 550,00
Monsieur Jean-Marc COSTES	6 050,00			6 050,00
Madame Véronique RAYNAR	6 050,00		2 750,00	8 800,00
Monsieur Philippe HOTTINGUER	6 050,00	2 750,00		8 800,00
Madame Laure de POURTALES	6 050,00			6 050,00
Monsieur Christian de LONGEVIALLE	4 537,50	5 500,00	2 750,00	12 787,50
HARWANNE	4 537,50			4 537,50
Madame Diane DUPUIS	3 025,00			3 025,00
HOTTINGUE PARICIPIATIONS FRANCAISES BV	1 512,50			1 512,50
Monsieur Jean-Claude BELLAN	1 512,50			1 512,50
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE	1 512,50			1 512,50
BANQUE BNP PARIBAS	6 050,00			6 050,00
Monsieur François SALVADOR (censeur)	6 050,00	11 000,00	2 750,00	19 800,00
TOTAL	71 087,50	19 250,00	16 500,00	106 837,50

5. 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.

6. Filiales et prises de participations

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

7. Autorisations financières relatives à l'émission de titres

7.1. - Tableau récapitulatif des autorisations en cours

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance / durée	Utilisation en 2017
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (AGM du 18/05/2017, 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	Cette autorisation n'a pas été utilisée
Augmenter le capital en période d'offre publique (AGM du 18/05/2017, résolution n°18)	Selon décision du Conseil d'Administration	17/11/2018	Cette autorisation n'a pas été utilisée

7.2. - Autorisations soumises à l'assemblée générale mixte du 17 mai 2018

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance/ durée
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (résolution n°17)	- Augmentation de capital : 15 millions d'euros - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes	16/11/2019 (18 mois)
Augmenter le capital en période d'offre publique (résolution n°17)	Selon décision du Conseil d'Administration	16/11/2019 (18 mois)

8. 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 18 Mai 2017 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 18 Mai 2017.

9. 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 18 mai 2017 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 18 Mai 2017.

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

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 18 Mai 2017, 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 18 Mai 2017 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 37) 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.

11. Environnement de contrôle et de pilotage

11.1. 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 évènements 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

11.2. Organisation de la société

Sous-traitance à une société prestataire de services

Au 31/12/2017, 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

11.3. 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.

12. Projets de résolutions relatives à la politique de rémunération

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 Frédéric HOTTINGUER, au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration.

POLITIQUE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL - 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.

POLITIQUE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE - 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 Paul HOTTINGUER, au titre de son mandat de Directeur Général Délégué.

APPROBATION DE LA REMUNERATION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION VERSEE OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE ANTERIEUR

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur la rémunération de Monsieur Paul HOTTINGUER, Président du Conseil d'Administration, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 18 mai 2017 et approuvés lors de cette même Assemblée.

APPROBATION DE LA REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL VERSEE OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE ANTERIEUR

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur la rémunération de Monsieur Jean-Marc COSTES, Directeur Général, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 18 mai 2017 et approuvés lors de cette même Assemblée.

APPROBATION DE LA REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE VERSEE OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE ANTERIEUR

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur la rémunération de Monsieur Frédéric HOTTINGUER, Directeur Général Délégué, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 18 mai 2017 et approuvés lors de cette même Assemblée.

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2017

Projet

Comptes de l'exercice 2017

Le bilan comparé

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2017			31/12/2016	31/12/2015
		Brut	Amort.	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles		363	363	0	3	105
Total immobilisations incorporelles	4.1	363	363	0	3	105
Immobilisations corporelles						
Terrains		11 504	1 040	10 464	10 464	10 423
Constructions		82 244	66 848	15 396	16 493	17 090
Installations techniques, matériels et outillages		721	299	422	384	427
Autres immobilisations corporelles		108	105	3	11	32
Immobilisations corporelles en cours		138	0	138	109	897
Total immobilisations corporelles	4.1	94 715	68 292	26 423	27 461	28 869
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés		0	0	0	0	0
Autres immobilisations financières		491	0	491	28	28
Total immobilisations financières	4.1	491	0	491	28	28
ACTIF IMMOBILISE (I)		95 569	68 655	26 914	27 492	29 002
Actif circulant						
Stocks	4.2	0	0	0	0	21
Créances clients et comptes rattachés	4.3	965	183	782	2 540	1 042
Autres créances	4.4	591	0	591	725	416
Disponibilités	4.7	17 844	0	17 844	16 310	15 497
Charges constatées d'avance	4.5	28	0	28	26	15
ACTIF CIRCULANT (II)		19 428	183	19 245	19 601	16 991
TOTAL ACTIF (I+II)		114 997	68 838	46 159	47 093	45 993

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
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		11 277	10 463	9 075
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		3 731	4 254	4 752
Provisions réglementées		380	326	271
CAPITAUX PROPRES (I)		39 904	39 559	38 614
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	13	2	2
Dépôts de garantie reçus	4.7	3 397	3 541	3 066
Avances et acomptes reçus	4.8	900	689	532
Fournisseurs et comptes rattachés	4.8	847	1 704	1 555
Dettes fiscales et sociales	4.8	435	900	1 551
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.8	0	0	0
Autres dettes	4.8	113	134	124
Produits constatés d'avance	4.8	48	62	47
DETTES (III)		5 753	7 032	6 877
TOTAL PASSIF (I+II+III)		46 159	47 093	45 993

Le compte de résultat comparé

En milliers d'Euros	Notes	2017	2016	2015
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	5.1.1	14 646	14 079	14 495
- Loyers		11 997	11 231	11 844
- Charges locatives refacturées		2 649	2 684	2 637
- Autres produits locatifs		0	164	14
Autres prestations de service		359	355	374
Produits VEFA	5.1.2	83	4 292	0
		<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		
		15 088	18 726	14 869
Production stockée	5.1.2	0	- 21	21
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		819	0	2
Autres produits	5.3	380	11	1 632
Total produits d'exploitation		16 287	18 716	16 524
Charges d'exploitation				
Achats stockés, Autres achats et charges externes	6.2	4 167	6 761	3 644
Impôts, taxes et versements assimilés		2 044	2 056	2 072
Charges de personnel		973	981	934
- Salaires et traitements		674	663	681
- Charges sociales		299	318	253
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	1 934	1 973	1 949
- Sur immobilisations : amortissements		1 898	1 883	1 850
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		36	90	99
- Dotations aux prov. pour risques et charges		0	0	0
Autres charges	5.3	1 230	212	425
Total charges d'exploitation		10 348	11 983	9 024
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	5.4	5 939	6 733	7 500
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		1	0	0
Total produits financiers		1	0	0
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		4	3	2
Total charges financières		4	3	2
RESULTAT FINANCIER (II)	5.5	- 3	- 3	- 2
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		5 936	6 730	7 498
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	0	46
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	0
Total produits exceptionnels		0	0	46
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	0	38
Dotations aux amortissements et aux provisions		54	55	54
Total charges exceptionnelles		54	55	92
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)	5.6	- 54	- 55	- 46
Impôts sur les bénéfices (IV)		2 151	2 421	2 700
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		3 731	4 254	4 752
TOTAL PRODUITS		16 288	18 716	16 570
TOTAL CHARGES		12 557	14 462	11 818
Résultat par action		4,88 €	5,56 €	6,22 €

Comptes de l'exercice 2017

Répartition des produits et des charges d'exploitation

En milliers d'Euros	Notes	2017			2016		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Produits locatifs	5.1.1	11 985	2 663	14 648	11 314	2 765	14 079
<i>Loyers</i>		11 980		11 980	11 231	0	11 231
<i>Charges locatives refacturées</i>		0	2 649	2 649	0	2 684	2 684
<i>Autres produits locatifs</i>		5	14	19	83	81	164
Produits VEFA	5.1.2	83	0	83	4 292	0	4 292
Autres prestations de services		358	0	358	355	0	35
Chiffre d'affaires		12 426	2 663	15 089	15 961	2 765	18 726
Production stockée	5.1.1	0		0	- 21	0	- 21
Charges sur immeubles	5.2.1	- 1 775	- 2 650	- 4 425	- 1 890	- 2 765	- 4 655
<i>Entretiens et frais de relocation</i>		- 1 053	- 1	- 1 054	- 968	- 87	- 1 055
<i>Charges locatives générales</i>		- 280	- 1 169	- 1 449	- 401	- 1 275	- 1 676
<i>Impôts et taxes</i>		- 442	- 1 480	- 1 922	- 521	- 1 403	- 1 924
Frais de fonctionnement	5.2.2	- 2 747	- 13	- 2 760	- 5 143	0	- 5 143
<i>Frais de personnel</i>		- 973	0	- 973	- 981		- 981
<i>Impôts et taxes</i>		- 123	0	- 123	- 132		- 132
<i>Achats stockés, Autres charges générales d'exploitation</i>		- 1 651	- 13	- 1 664	- 4 030		- 4 030
Excédent brut d'exploitation	5.4	7 904	0	7 904	8 907	0	8 907
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		819		819	0		0
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	- 1 934		- 1 934	- 1 973		- 1 973
Autres produits	5.3	380		380	11		11
Autres charges	5.3	- 1 230		- 1 230	- 212		- 212
Résultat d'exploitation	5.4	5 939		5 939	6 733	0	6 733

Tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	3 731	4 254	4 752
Dotations aux amortissements et provisions	1 988	2 027	2 003
Reprises des amortissements et provisions	- 819	0	- 2
Cessions d'immobilisations	0	2 619	355
Autres	0	0	0
Capacité d'autofinancement	4 900	8 900	7 108
Variation des créances d'exploitation	2 674	- 1 897	1 034
Variation des dettes d'exploitation	- 1 276	141	- 969
Charges et produits constatés d'avance	- 16	4	40
Variation du besoin en fonds de roulement	1 382	- 1 752	105
Flux net de trésorerie généré par l'activité	6 278	7 148	7 213
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 857	- 2 970	- 924
Acquisition d'immobilisations financières	- 459	0	0
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	0	17
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 1 316	- 2 970	- 907
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 440	- 3 364	- 3 364
Variation des autres fonds propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	0	0	0
Contraction de prêts	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 440	- 3 364	- 3 364
VARIATION DE TRESORERIE	1 522	814	2 942
Trésorerie à l'ouverture	16 309	15 495	12 553
Trésorerie à la clôture	17 831	16 309	15 495

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 31/12/2015	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
Distributions effectuées au titre de 2016							- 3 440			- 3 440
Résultat 2016 non distribué							- 814		814	0
Provisions réglementées								54		54
Résultat 31 décembre 2017							3 731			3 731
Situation à la clôture au 31/12/2017	764 490	15 000	8 016	1 500	1 500	0	3 731	380	11 277	39 94

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	771 381
Total	19,62	19,62	764 490	0	0	764 490	923 731	771 381

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Le 11 janvier 2018, la société de droit suisse HARWANNE Compagnie de Participations Industrielles et Financières a cédé hors marché à la société SEGRO FRANCE, succursale française de la société de droit anglais SEGRO PLC, la participation qu'elle détenait dans SOFIBUS PATRIMOINE soit 148.217 actions représentant 19,39% du capital et 19,11% des droits de vote de cette société. Cette opération a donné lieu à des déclarations de franchissement de seuils publiées le 17 janvier 2018 sur le site de l'AMF sous la référence 218C0134 et 218C0135.

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 01/01/2017 au 31/12/2017.

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 arrêté, la Société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé actif par actif par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) et la valeur nette comptable.

La valeur vénale est calculée sur la base d'expertises indépendantes réalisées tous les 3 ans.

La dernière évaluation en date du 30 septembre 2017 est conforme aux principes de (RICS) « the Royal Institution of Chartered Surveyors » et à la définition de la valeur vénale de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Les méthodes de valorisation retenues pour obtenir une juste valeur sont principalement des méthodes dites « par le revenu ». Elles s'appliquent aux actifs loués ou susceptibles de l'être et consistent à appliquer au loyer annuel réel ou potentiel, brut ou net, un taux de rendement intégrant la fiscalité et fixé par analogie au marché de l'investissement.

L'approche de la juste valeur par la méthode du revenu est généralement pondérée par une approche par la méthode dite « par comparaison » ou « par analogie », qui consiste à définir une valeur par référence aux transactions récentes intervenues dans l'environnement proche et pour des locaux comparables.

Concernant spécifiquement les réserves foncières, les valorisations retenues pour obtenir une juste valeur sont principalement des méthodes dites « bilan promoteur ». Elles consistent, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain en question.

Travaux

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier, les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges 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.

Il n'existe plus de contrat de crédit-bail au 31 décembre 2017.

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	Valeurs brutes au 31/12/16	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 31/12/17	Amort. au 31/12/16	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 31/12/17	Valeurs nettes 31/12/16	Valeurs nettes 31/12/17
1. Immobilisations incorporelles	363	0	0	0	0	363	360	0	3	0	363	3	0
Logiciel	363					363	360		3		363	3	0
Logiciel en cours	0					0	0		0		0	0	0
Mali de fusion	0					0	0		0		0	0	0
2. Immobilisations corporelles	93 957	0	856	- 98	0	94 715	66 495	- 98	1 893	0	68 290	27 460	26 425
Terrains	11 504	0	0	0	0	11 504	1 040	0	0	0	1 040	10 465	10 464
Location simple	3 766					3 766	0				0	3 766	3 766
Crédit Bail	1 040					1 040	1 040				1 040	0	0
Autre	6 698					6 698	0				0	6 698	6 698
Gros oeuvre	43 604	0	0	0	0	43 604	35 069	0	937	0	36 006	8 535	7 598
Location simple	41 533					41 533	32 998		937		33 935	8 535	7 598
Crédit bail	2 071					2 071	2 071		0		2 071	0	0
Façades, Couvertures	14 082	0	0	- 68	475	14 489	9 828	- 68	448	0	10 208	4 254	4 281
Location simple	14 082			- 68	475	14 489	9 828	- 68	448		10 208	4 254	4 281
Installations générales et techniques	640	0	0	0	72	712	256	0	43	0	299	384	413
Location simple	640				72	712	256		43		299	384	413
Agencements	13 557	0	240	- 20	29	13 806	12 495	- 20	227	0	12 702	1 061	1 104
Location simple	13 557		240	- 20	29	13 806	12 495	- 20	227		12 702	1 061	1 104
Equipements du terrain	10 344	0	0	0	0	10 344	7 702	0	228	0	7 930	2 642	2 414
Location simple	8 130					8 130	6 857		164		7 011	1 273	1 119
Crédit Bail	309					309	309		0		309	0	0
Autre	1 905					1 905	546		64		610	1 359	1 295
Immobilisations en cours	109	0	605	0	- 576	138	0	0	0	0	0	109	138
Autres immo-bilisations corporelles	117	0	11	- 10	0	118	105	- 10	10	0	105	11	13
TOTAL (1 + 2)	94 320	0	856	- 98	0	95 078	66 855	- 98	1 896	0	68 353	27 463	26 425
Crédit bail	3 420	0	0	0	0	3 420	3 420	0	0	0	3 420	0	0
Location simple	81 745	0	778	- 88	0	82 435	62 425	- 88	1 820	0	64 157	19 321	18 278
Autres immo-bilisations corporelles	8 792	0	78	- 10	0	8 860	650	- 10	73	0	713	8 140	8 147

Expertises immobilières

La valeur de marché s'établit à 189 543 K€ hors frais, hors fiscalité à la clôture de l'exercice sur la base d'une expertise immobilière réalisée en septembre 2017 par un cabinet indépendant (Crédit Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine.

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 racheté 3 828 titres pour un montant total de 459 360 €.

Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la Société s'élève à 32 K€ en 2017 contre 28 K€ en 2016.

Notes annexes aux comptes de l'exercice

4.2 Contrats à long terme (VEFA) et stocks

A fin 2017, le compte de "stocks" était soldé. Aucune VEFA en cours.

4.3 Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	2017			2016	2015
	Brut	Provisions	Net		
Créances clients	685	0	685	1 966	501
Créances douteuses	280	183	97	574	541
Total	965	183	782	2 540	1 042

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/16	1 540	1 283	331	966
- Augmentation 2017	82	67	33	36
- Diminution (reprise) 2017	- 1 342	- 1 116	- 312	- 819
Créances douteuses au 31/12/17	280	234	52	183

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 280 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 183 K€.

4.4 Autres créances

En milliers d'Euros	2017	2016	2015
Avances et acomptes versés	98	49	39
Tva	216	356	275
Etat – impôt sur les sociétés	270	279	0
CICE	3	2	0
Organismes sociaux	0	9	0
Fournisseurs	4	30	102
Total	591	725	416

4.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont de 28 K€ sur l'exercice 2017 contre 26 K€ sur l'exercice 2016 et contre 15 K€ sur l'exercice 2015.

4.6 Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		2017	2016	2015
		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	2017	2016	2015
Emprunts bancaires	0	0	0
Emprunts à moyen terme	0	0	0
Lignes de crédit	0	0	0
Découverts bancaires	0	0	0
Dettes rattachées	13	2	2
Intérêts courus sur emprunts	0	0	0
Total	13	2	2
Remboursements de l'exercice	0	0	0
Nouveaux emprunts de l'exercice	0	0	0
Montant total autorisé	9 000	7 000	9 000
Trésorerie nette disponible	17 844	16 310	15 497
Excédent (+) ou besoin (-) de trésorerie	+ 17 844	+ 16 310	+ 15 497

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 3 397 K€ contre 3 541 K€ à fin 2016 et 3 066 K€ à fin 2015.

4.8 Dettes d'exploitation

En milliers d'Euros	2017	2016	2015
Avances et acomptes reçus	900	688	532
Fournisseurs	846	1 704	1 556
Dettes fiscales et sociales	435	900	1 551
<i>Dettes fiscales</i>	<i>245</i>	<i>700</i>	<i>1 152</i>
<i>Dettes sociales</i>	<i>190</i>	<i>200</i>	<i>399</i>
Dettes sur immobilisations	0	0	0
Dettes diverses	113	134	124
Produits constatés d'avance	48	62	47
Total	2 779	3 488	3 810

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	32			32
Clients et comptes rattachés	965	685		280
Créances diverses	588	588		
Disponibilités	17 844	17 844		
Charges constatées d'avance	28	28		
Dettes				
Emprunts et dettes bancaires	13	13		
Avances et acomptes reçus	900	900		
Fournisseurs et comptes rattachés	846	846		
Dettes fiscales	245	245		
Dettes sociales	190	190		
Dettes sur immobilisations	0			
Dépôts de garantie	3 397	149	3 196	52
Dettes diverses	113	113		
Produits constatés d'avance	48	48		

Notes annexes aux comptes de l'exercice

4.9 Produits à recevoir et charges à payer

En milliers d'Euros	2017	2016	2015
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	29	42	39
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	0	0	0
Charges à payer			
Emprunts et dettes envers les étab. de crédit	3	2	2
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	447	541	573
Dettes fiscales et sociales	129	126	323
Dettes sur immobilisations	0	0	0
Autres dettes	113	134	120

5.0 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 Les produits d'exploitation

Les produits locatifs

En milliers d'Euros	2017	2016	Variation %	2015
Loyers				
Loyers de location simple	10 839	9 951	+ 8,9	10 538
Indemnités d'occupation	38	0	-	12
Loyers de crédit-bail	1 077	1 253	- 14,0	1 267
Facturations diverses	26	27	- 3,7	27
Total loyers	11 980	11 231	+ 6,7	11 844
Charges locatives refacturées	2 649	2 684	- 1,3	2 637
Facturations diverses	19	164	-	14
Total des produits locatifs	14 648	14 079	+ 4,0	14 495

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 90,8 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 87,6 % des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

5.2 Les charges d'exploitation

5.2.1 Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 4 425 K€ comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 2 650 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

5.2.2 Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (2 760 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.

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	2017		2016	
	Salaires	Jetons de présence	Salaires	Jetons de présence
Succession Baron HOTTINGUER		0,0		3,1
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	106,0	22,6	103,1	28,1
Monsieur Jean-Marc COSTES	419,8	2,4	428,0	0,0
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		0,0		1,5
Monsieur Henri Jonathan HOTTINGUER		2,4		4,5
Madame Véronique RAYNAR		14,3		6,1
Monsieur Paul HOTTINGUER	106,0	20,4	103,1	11,6
Monsieur Philippe HOTTINGUER		6,1		6,1
Madame Laure de POURTALES		4,8		6,1
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		19,8		11,6
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		4,8		6,1
BANQUE BNP PARIBAS		6,1		6,1
Total des mandataires sociaux	631,8	103,7	634,2	90,9
Monsieur François SALVADOR (censeur)		25,3		17,1
Total des rémunérations	631,8	129,0	634,2	108,0

Rémunération du commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2017	2016	2017	2016
Certification et examen limité des comptes individuels	74	73	100 %	100 %
Sous Total	74	73	100 %	100 %
Services autres que la certification des comptes *	2	0	-	-
Sous-Total	2	0	-	-
Total	76	73	100 %	100 %

(*) mission de vérification des informations sociales, environnementales et sociétales prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce

Notes annexes aux comptes de l'exercice

5.3 Les autres charges et autres produits d'exploitation

En milliers d'Euros	2017	2016	2015
AUTRES CHARGES			
Créances irrécouvrables	1 123	0	0
VNC des immobilisations cédées	0	83	317
Autres charges d'exploitation courante	0	0	0
Jetons de présence	107	129	108
Total	1 230	212	425
AUTRES PRODUITS			
Prix cession d'immobilisations	0	0	1 590
Autres produits d'exploitation courante	380	11	42
Total	380	11	1 632

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	2017	2016	2015
Intérêts créditeurs divers	1	0	0
Intérêts créditeurs bancaires	0	0	0
Intérêts débiteurs bancaires	- 4	- 3	- 2
Résultat financier	- 3	- 3	- 2

5.6 Résultat exceptionnel

En milliers d'Euros	2017	2016	2015
Plus-value sur éléments d'actif cédés	0	0	0
Prix de vente des immobilisations cédées	0	0	46
Reprises de provisions sur litiges	0	0	0
VNC des éléments d'actif cédés	0	0	- 38
Dotations aux amortissements dérogatoires	- 54	- 55	- 54
Résultat exceptionnel	- 54	- 55	- 46

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 2017 est de 9 000 K€, fin 2016 il était de 7 000 K€.

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

Hors bilan comparé

En milliers d'Euros	2017	2016	2015
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	9 000	7 000	9 000
Engagements de garantie	93	92	211
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.

Projet

Les résolutions	60
L'attestation de la personne responsable du rapport financier annuel	67
Les rapports du commissaires aux comptes	68

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS le 31 DECEMBRE 2017

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- le rapport du Conseil d'Administration,
- le rapport sur le gouvernement d'entreprises
- le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et le rapport sur le gouvernement d'entreprises

approuve l'inventaire et les comptes annuels sociaux, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2017, 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 2017 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	3 730 963,00 €
Après reprise du report à nouveau, soit	11 276 923,34 €
Le total disponible s'élève à	15 007 886,34 €

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

- aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	4 001 082,12 €
- au report à nouveau	11 006 804,22 €

Ainsi le report à nouveau, s'élevant à la somme de 11.276.923,34 €, serait ramené à la somme de 11.006.804,22 €.

Le dividende brut par action de l'exercice 2017 s'élève à 5,26 €. Il sera mis en paiement à partir du 30 mai 2018, la date de détachement du coupon est fixée au 28 mai 2018.

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé	
2014	4,40 €	assorti d'un abattement de 1,76 €
2015	4,40 €	assorti d'un abattement de 1,76 €
2016	4,50 €	assorti d'un abattement de 1,80 €

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 106 837,50 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2017.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 22 mars 2018, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 106 837,50 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

- | | |
|---|-------------|
| ▪ Pour les administrateurs
(attribués en fonction de leur présence aux conseils, montant double pour le président) | 65 037,50 € |
| ▪ Pour le censeur | 6 050,00 € |
| ▪ Pour les membres du Comité d'audit
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président) | 19 250,00 € |
| ▪ Pour les membres du Comité d'initiatives et de stratégies
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président) | 16 500,00 € |

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 voie d'attribution 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 13 691 376,00 € (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 180 € 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 18 mai 2017 en sa cinquième résolution pour la période non écoulée.

SIXIEME RESOLUTION

DEMISSION DE LA SOCIETE HARWANNE COMPAGNIE DE PARTICIPATIONS INDUSTRIELLES ET FINANCIERES REPRESENTEE PAR MADAME CATHERINE LOUIS-MORICE DE SES FONCTIONS D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, prend acte de la démission de la Société HARWANNE COMPAGNIE DE PARTICIPATIONS INDUSTRIELLES ET FINANCIERES représentée par Mme Catherine LOUIS-MORICE de ses fonctions d'administrateur à compter du 16 janvier 2018.

SEPTIEME RESOLUTION

DEMISSION DE MADAME DIANE DUPUIS DE SES FONCTIONS D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, prend acte de la démission de Madame Diane DUPUIS de ses fonctions d'administrateur à compter du 16 janvier 2018.

HUITIEME RESOLUTION

RATIFICATION DE LA COOPTATION DE LA SOCIETE SEGRO FRANCE REPRESENTEE PAR MADAME LAURENCE GIARD EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR

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

- La Société SEGRO FRANCE, sise à PARIS (XVII^{ème}) 20 rue Brunel, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 722 053 691 RCS PARIS, représentée par Madame Laurence GIARD

telle que décidée lors du conseil d'administration en date du 22 mars 2018, pour la durée du mandat restant à courir de la Société HARWANNE COMPAGNIE DE PARTICIPATIONS INDUSTRIELLES ET FINANCIERES, à savoir jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Madame Laurence GIARD, 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.

NEUVIEME RESOLUTION

DEMISSION DE MONSIEUR CHRISTIAN DE LONGEVIALLE DE SES FONCTIONS D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale après avoir eu connaissance du rapport de gestion, prend acte de la démission de Monsieur Christian de LONGEVIALLE de ses fonctions d'administrateur à compter du 22 mars 2018.

DIXIEME 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 Frédéric HOTTINGUER, au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration.

ONZIEME RESOLUTION

POLITIQUE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL - 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.

DOUZIEME RESOLUTION

POLITIQUE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE - 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 Paul HOTTINGUER, au titre de son mandat de Directeur Général Délégué.

TREIZIEME RESOLUTION

APPROBATION DE LA REMUNERATION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION VERSEE OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE ANTERIEUR

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur la rémunération de Monsieur Paul HOTTINGUER, Président du Conseil d'Administration, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 18 mai 2017 et approuvés lors de cette même Assemblée.

QUATORZIEME RESOLUTION

APPROBATION DE LA REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL VERSEE OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE ANTERIEUR

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur la rémunération de Monsieur Jean-Marc COSTES, Directeur Général, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 18 mai 2017 et approuvés lors de cette même Assemblée.

QUINZIEME RESOLUTION

APPROBATION DE LA REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE VERSEE OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE ANTERIEUR

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur la rémunération de Monsieur Frédéric HOTTINGUER, Directeur Général Délégué, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 18 mai 2017 et approuvés lors de cette même Assemblée.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

SEIZIEME 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 18 mai 2017 en sa dix-septième résolution pour la période non écoulée.

DIX-SEPTIEME 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 :

Résolutions

- 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 18 mai 2017 en sa dix-huitième résolution pour la période non écoulée.

DIX-HUITIEME 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.

Attestation de la personne responsable

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

Pour valoir ce que de droit

Paris, le 22 Mars 2018

Jean-Marc COSTES
Directeur Général

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société SOFIBUS PATRIMOINE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SOFIBUS PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation du patrimoine immobilier

Risque identifié

Du fait de ses activités de détention et de gestion d'un patrimoine immobilier, l'essentiel des actifs de SOFIBUS PATRIMOINE est constitué d'immeubles et de terrains dont la valeur de marché hors frais, hors fiscalité s'élève à 189 543 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Les paragraphes « Dépréciation des immobilisations » et « Expertises immobilières » des notes 3.1 et 4.1 de l'annexe aux comptes annuels précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation réalisées tous les 3 ans par un expert immobilier indépendant pour estimer la valeur de marché des actifs.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux de rendement et les valeurs locatives de marché.

Nous avons considéré l'évaluation du patrimoine immobilier comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du caractère significatif de la sensibilité de la valeur de marché des actifs immobiliers aux hypothèses ci-dessus.

Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons apprécié la compétence, l'indépendance et l'intégrité de l'expert immobilier retenu par la société au regard de ses qualifications professionnelles notamment.

Sur la base de sondages, nous avons réconcilié les données utilisées dans le processus d'évaluation avec la documentation appropriée, comme les contrats de locations pour vérifier l'exactitude des informations fournies par la direction à l'expert indépendant.

Nos propres experts en évaluation immobilière nous ont assisté afin d'apprécier les hypothèses de valorisation en fonction de benchmarks et de notre connaissance du marché pour les principaux paramètres utilisés : valeurs locatives de marché et taux de rendement.

Enfin, nous avons procédé à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressé à l'assemblée générale

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés à l'assemblée générale sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société SOFIBUS PATRIMOINE par l'assemblée générale du 21 janvier 1970.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Deloitte & Associés était dans la 48^e année de sa mission sans interruption, dont 35 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2018

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

Projet

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 2017

À l'Assemblée Générale de la société SOFIBUS PATRIMOINE,

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, 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.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2018

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 17 mai 2018
Dix-septième résolution

À l'assemblée générale de la société SOFIBUS PATRIMOINE,

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.

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

Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2018

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

Rapport du commissaire aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 17 mai 2018
Seizième résolution

À l'Assemblée Générale de la société SOFIBUS PATRIMOINE,

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 2018

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

A l'assemblée générale de la société SOFIBUS PATRIMOINE,

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 2017 (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 2018 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

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 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 2018

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON