

**RAPPORT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DE SOFIBUS PATRIMOINE
DU 6 JUIN 2019**

EXERCICE 2018

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRESIDENT

M. FREDERIC HOTTINGUER

VICE-PRESIDENT

M. PAUL HOTTINGUER

AUTRES ADMINISTRATEURS

M. JEAN-MARC COSTES

M. PHILIPPE HOTTINGUER

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

SEGRO FRANCE

Représentée par MME LAURENCE GIARD

CENSEUR

M. FRANÇOIS SALVADOR

DIRECTION

DIRECTEUR GENERAL

M. JEAN-MARC COSTES

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

M. PAUL HOTTINGUER

COMMISSAIRE AUX COMPTES

TITULAIRE

DELOITTE & ASSOCIES nommé pour 6 ans le 18 Mai 2017

Sommaire

Le Rapport de gestion	6
1 - Le Patrimoine.....	6
2 - L'Activité locative.....	8
3 - Le Refinancement.....	12
4 - Comptes Annuels.....	13
5 - Perspectives pour 2019.....	16
6 - Résultats de la société sur les cinq derniers exercices.....	17
7 - Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients.....	17
8 - Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques.....	18
9 - Eléments d'information sociale.....	21
10 - Participations des salariés au capital au 31 décembre 2018.....	21
11 - Eléments d'information sur les aspects environnementaux.....	21
12 - Opérations effectuées par la société sur ses propres titres.....	25
13 - Autorisations financières relatives au rachat d'action et réduction de capital.....	25
14 - Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres.....	26
15 - Augmentation du capital social par incorporation de réserves.....	26
16 - Augmentation de capital à réserver aux salariés.....	26
17 - 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 2018.....	27
2 - Composition du Conseil d'administration.....	29
3 - Administration et contrôle de la société.....	33
4 - Rémunérations des mandataires sociaux.....	34
5 - Conventions et engagements réglementés visés à l'article L 225.38 du Code de Commerce.....	38
6 - Filiales et prises de participations.....	38
7 - Autorisations financières à l'émission de titres.....	38
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.....	39
11 - Environnement de contrôle et de pilotage.....	40
12 - Projets de résolutions sur les rémunérations.....	41
Les Comptes	43
Comptes de l'Exercice 2018.....	44
Notes Annexes aux Comptes.....	48
Les Résolutions	60
L'Attestation de la personne responsable	69
Les Rapports du commissaire aux comptes	70

SOFIBUS PATRIMOINE

S.A. AU CAPITAL DE 15 000 000,00 € (au 31 décembre 2018)

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 2018 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.

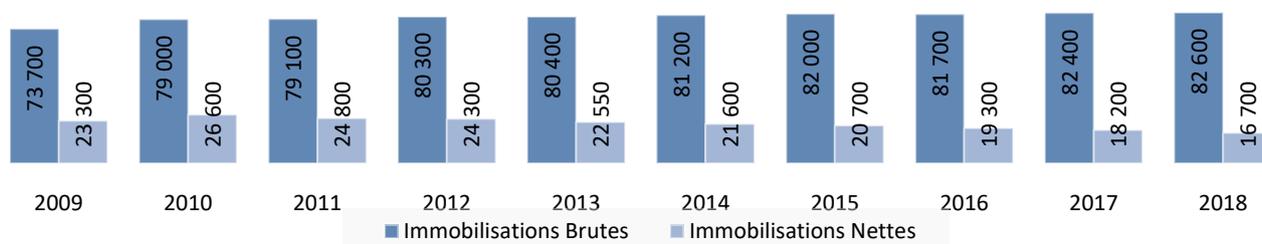
Nous vous proposons d'analyser l'évolution en 2018 du patrimoine, de l'activité locative, du refinancement et enfin d'examiner les comptes annuels.

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)



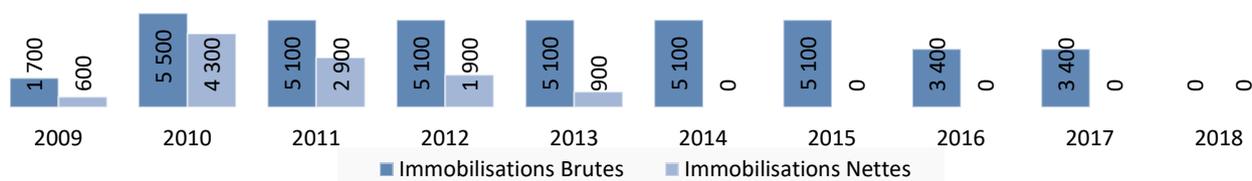
La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de 82 600 K€ en valeurs brutes (soit 88,7 % de l'ensemble des immobilisations) et représente 16 700 K€ en valeurs nettes (soit 63,1 % de l'ensemble).

Sa répartition est la suivante :

Région Ile de FRANCE

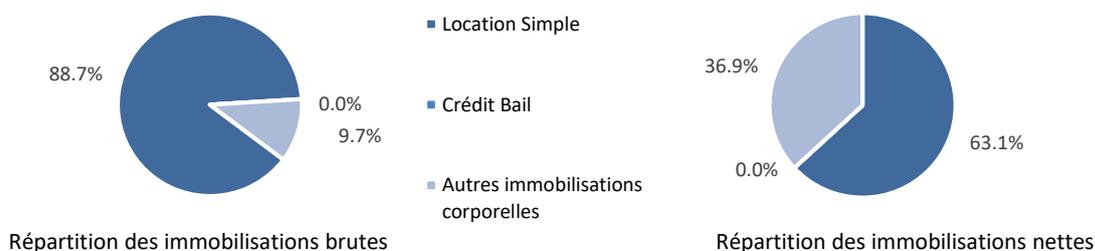
Parc d'Activités des Petits Carreaux Immeubles d'activités	127 411 m ²
	93,7 % en valeurs brutes
Paris (immeuble de bureaux)	2 652 m ²
	6,3 % en valeurs brutes

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



Suite à la levée d'option du dernier contrat de crédit-bail immobilier, il n'y a plus d'immobilisations de crédit-bail dans les comptes de la société.

C. Répartition de l'Ensemble du Patrimoine



Le total des immobilisations corporelles s'élève à 93 066 K€ en valeurs brutes et à 26 414 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2018

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		

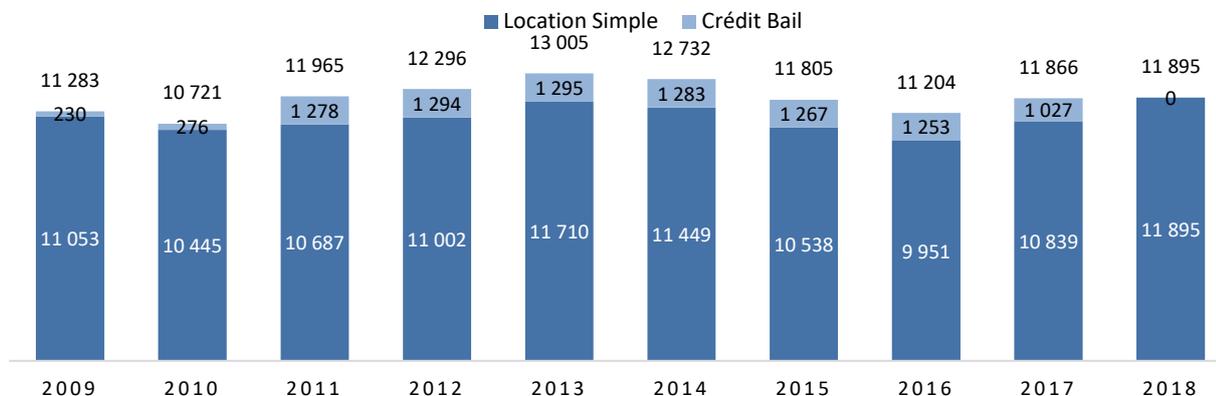
2. Hors parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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	2018	2017	Évolution en %
Loyers PAPC	10 533	9 491	+ 11.0 %
Indemnités d'occupation PAPC	2	38	- 94.7 %
Loyers 'Bonneuil Sud'	203	198	+ 2.5 %
Loyers Taitbout	1 159	1 150	+ 0.8 %
Loyers Divers	0	0	
Sous total Location Simple	11 897	10 877	+ 9.4 %
Redevances 'Bonneuil Sud'	0	1 027	- 100.0 %
Indemnités occupation Crédit-Bail	0	50	- 100.0 %
Sous total Crédit-Bail	0	1 077	- 100.0 %
Total	11 897	11 954	- 0.5 %

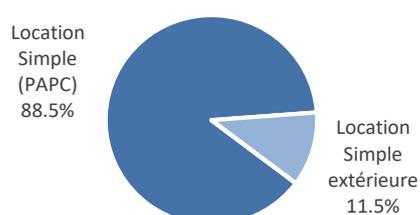
PAPC = Parc d'activités des Petits Carreaux

L'activité de location simple progresse de 9.4 % par rapport à 2017 et s'établit à 11 897 K€ pour toucher un niveau record jamais enregistré par la société.

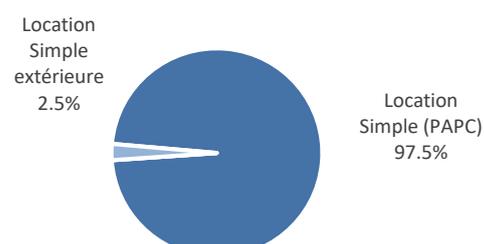
Tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en diminution de 0.5 % par rapport à l'exercice précédent, uniquement en raison de l'extinction programmée de l'activité de crédit-bail

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 90,4 % contre 82,4 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 91,7 % à comparer à 90,3 % au 31 décembre 2017.

Répartition des loyers en 2018



Répartition des surfaces par secteur

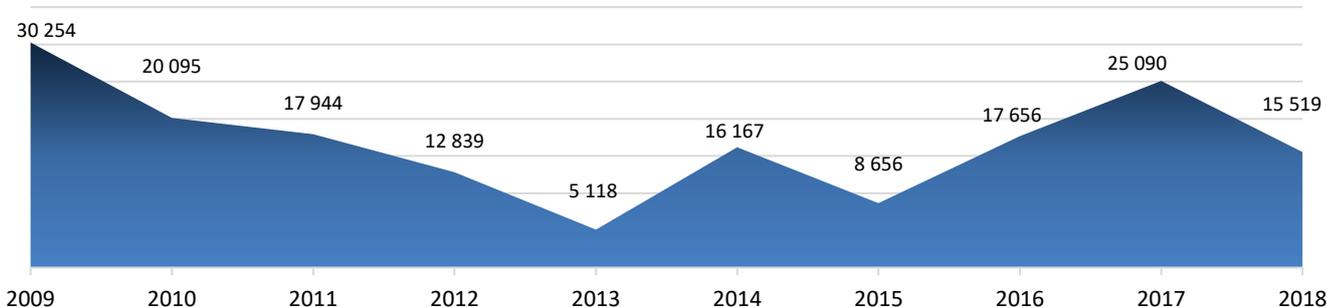


(PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux)

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



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Locaux libres en début 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
Locaux libérés	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	13 974 m ²
Entrée/Sortie du stock	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 335 m ²
Stock à commercialiser	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	26 543 m ²
Location pour la période	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	15 519 m
Stock disponible fin de période	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	11 024 m ²

Le marché des locaux d'activités en Ile de France a été particulièrement dynamique en 2018 tout secteur géographique confondu avec, il est vrai, un succès particulièrement marqué pour la première couronne nord et ouest.

Au total, avec près d'un million de mètres carré de demande placée en Ile de France pour l'année 2018, le marché des locaux d'activités prouve une nouvelle fois sa résilience.

Il convient de noter que les ventes à utilisateurs représentent toujours près de la moitié de la demande placée grâce à des taux d'intérêt qui restent particulièrement attractifs.

S'agissant en particulier du Parc d'Activités des Petits Carreaux, son emplacement et la politique suivie ces dernières années, notamment de rénovation et de mise en place des services aux locataires, permettent de confirmer l'attrait du site pour les utilisateurs.

Le Parc d'Activités des Petits Carreaux confirme cette année encore son modèle résilient développé depuis sa création savoir :

- Un site de référence performant à proximité de Paris dédié aux pme-pmi bénéficiant d'une large gamme de services et des meilleures liaisons de transports,
- Des locaux et un environnement adaptés aux besoins des utilisateurs en terme de polyvalence et de flexibilité leur permettant de répondre globalement à l'ensemble de leurs exigences, l'immeuble n'étant plus seulement un outil de travail il est aussi au cœur de la performance de l'entreprise. Sa localisation, sa fonctionnalité, son architecture ayant un impact direct sur l'image de la société vis-à-vis des clients mais également en termes de ressources humaines. L'un des enjeux fort du locataire étant de pouvoir recruter et de conserver ses talents.

Ainsi, et fort de ce qui précède, sur le Parc d'Activités, 15 519 m² ont été commercialisés en 2018 représentant plus de 25 transactions.

Plus de la moitié de ces transactions (15) sont intervenues sur des surfaces inférieures à 500 m², 6 transactions sur le créneau 500-1000 m² et 6 transactions sont supérieures à 1 000 m².

7 locataires existants ont loué des surfaces complémentaires.

La majorité des locations est intervenue avant le départ du locataire sortant.

Le taux d'occupation physique constaté sur le Parc en fin d'exercice s'élevait à 91,70 % contre 90,31 % fin 2017.

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

1 387 m² 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, et l'instance est toujours pendante.

Un arrêté Préfectoral portant dérogation à la protection des espèces dans le cadre d'un ensemble immobilier a été obtenu en date du 24 mai 2018.

C. Constructions en blanc sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux

1. SOFIBUS PATRIMOINE a lancé la construction d'un bâtiment d'activités polyvalent dit « BIL 25 » d'une surface de plancher de 2 746 m².

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.

Sa réception est prévue en fin de premier semestre 2019.

2. SOFIBUS PATRIMOINE a obtenu le 14 novembre 2018 un permis de construire autorisant la construction d'un bâtiment mixte polyvalent dit « BIL 26 » d'une surface de plancher de 1528 m² et de 16 places de stationnement VL.

De conception moderne, bénéficiant d'une forte image architecturale, de la RT2012 sur la totalité des surfaces bâties, ce nouvel immeuble complètera utilement l'offre disponible à court terme sur le parc.

Ce bâtiment d'activités pourra être présenté à la location dans sa totalité ou à la division, sa construction devrait débuter courant 2019.

D. Rénovation des façades du bâtiment Haute Technologie n°3 sur le Parc d'Activités

Cet immeuble mixte d'activités (50% bureaux- 50 % activités) construit en 1987 fera l'objet d'une rénovation de façades en 2019.

Outre les qualités architecturales recherchées, cette rénovation devrait aussi permettre d'optimiser les performances thermiques du bâtiment et d'améliorer la relocation des surfaces vacantes (environ 60%).

La réception des travaux est prévue à la fin du 1^{er} semestre de la même année.

E. Signature d'un Bail en l'état futur d'achèvement portant sur la construction d'un magasin de dépôt de 11 296 m².

SOFIBUS a régularisé sous les conditions suspensives d'usage, un BEFA avec une enseigne du groupe ADEO portant sur 11 779 m² de surface de plancher dont 10 405 m² de surface de vente ainsi que 220 emplacements de stationnement. Un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale a été déposé le 4 mai 2018 et obtenu le 17 août 2018.

Les autorisations administratives sont en cours de purge du recours des tiers.

F. 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.

La régularisation de la levée d'option du dernier contrat crédit-bail est intervenue au second semestre. Sur l'exercice 2017, les redevances de crédit-bail représentaient pour mémoire 1 077 K€.

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

Cet immeuble loué en totalité a généré des loyers à hauteur 1 159 K€ contre 1 150 K€ sur l'exercice 2017.

H. Évolution des Créances Douteuses

Le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice ressort à 56 K€ et trouve sa justification dans la défaillance de quatre nouveaux 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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dotations aux Provisions créances douteuses	79	290	99	90	36	56
Total loyers facturés	13 005	12 732	11 805	11 204	11 866	11 895
% dotations sur créances douteuses/loyers facturés	0,6 %	2,3 %	0,8 %	0,8 %	0,3 %	0,5 %

Toutes les créances douteuses ont été provisionnées par prudence à 100 % du montant hors taxes net des dépôts de garantie.

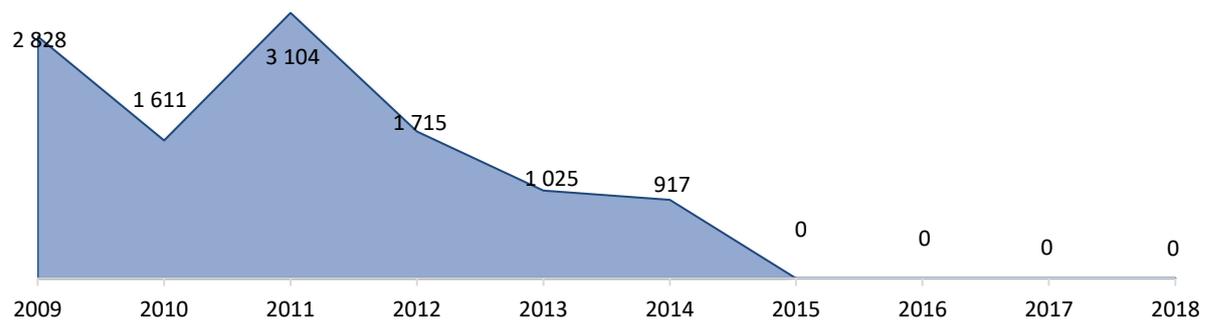
3. Le Refinancement

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

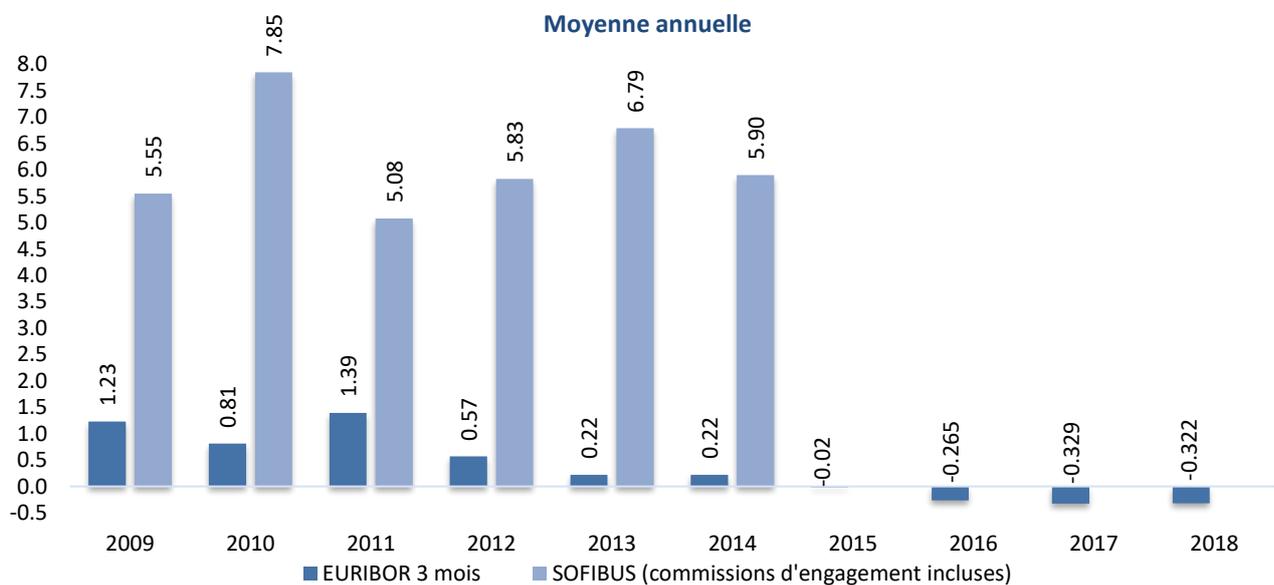
Au 31 décembre 2018, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 7 000 K€, toutes les lignes de crédit avaient été remboursées à la fin de l'exercice 2014.

La trésorerie disponible excédentaire s'élève quant à elle à 19 449 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	2018		2017		2016	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	14 917	2 990	14 648	2 663	14 079	2 765
Loyers	11 923		11 980		11 231	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	11 897		10 877		9 951	
Loyers de crédit-bail et ind. d'occupation	0		1 077		1 253	
Facturations diverses	26		26		27	
Charges locatives refacturées	2 990	2 990	2 649	2 649	2 684	2 684
Autres produits locatifs	4		19	14	164	81
Produits VEFA	0		83		4 292	
Autres Prestations de services	367		358		355	
Chiffre d'affaires	15 284	2 990	15 089	2 663	18 726	2 765
Production stockée	0		0		-21	
Charges sur Immeubles	- 4 638	- 2 990	- 4 425	- 2 650	- 4 655	- 2 765
Entretien et frais de relocation	- 1 136	- 101	- 1 054	- 1	- 1 055	- 87
Charges locatives générales	- 1 499	- 1 289	- 1 449	- 1 169	- 1 676	- 1 275
Impôts et taxes	- 2 003	- 1 600	- 1 922	- 1 480	- 1 924	- 1 403
Frais de fonctionnement	- 2 558		- 2 760	- 13	- 5 143	
Frais de personnel	- 967		- 973	0	- 981	0
Impôts et taxes	- 118		- 123	0	- 132	0
Achats stockés et autres charges générales d'exploitation	- 1 473		- 1 664	- 13	- 4 030	0
Excédent Brut d'Exploitation	8 088		7 904	0	8 907	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	4		819		0	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 898		- 1 934		- 1 973	
Autres produits	145		380		11	
Autres charges	- 177		- 1 230		- 212	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	6 162		5 939		6 733	
Produits financiers	14		1		0	
Charges financières	- 2		- 4		- 3	
RESULTAT FINANCIER	12		- 3		- 3	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	6 174		5 936		6 730	
Produits exceptionnels	27		0		0	
Charges exceptionnelles	- 54		- 54		- 54	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 27		- 54		- 54	
Impôts sur les bénéfices	- 2 220		- 2 151		2 422	
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 927		3 731		4 254	

B. Le Résultat d'Exploitation

Les produits locatifs progressent de 269 K€ par rapport à l'exercice 2017 (+ 1,8 %) et s'établissent à 14 917 K€.

Les loyers de location simple augmentent de 1 020 K€ comparativement au 31 décembre 2017 (+ 9,4 %).

En raison de l'extinction de l'activité de crédit-bail, les produits générés par cette activité sont en diminution de 1 077 K€.

Les charges refacturées aux entreprises locataires (2 990 K€) sont en augmentation de 340 K€ par rapport à fin 2017.

Les autres produits locatifs s'établissent à 4 K€ (ils comprennent les pénalités de retard facturées aux locataires).

Les autres prestations de services (367 K€) représentent les salaires refacturés.

Rapport de gestion

Les Charges sur immeubles s'élèvent à 4 638 K€ (+ 213 K€ sur un an) dont 2 990 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société diminuent de 127 K€ (les travaux de relocation sont en diminution de 18 K€, les impôts et taxes diminuent de 39 K€ et les charges locatives sur locaux vacants de 70 K€).

Les Frais de fonctionnement représentent 2 558 K€ contre 2 760 K€ en 2017. Ils diminuent de 202 K€ essentiellement en raison de la diminution des honoraires de gestion (- 37 K€), des honoraires divers - 71 K€) et de l'absence de travaux VEFA sur 2018 (- 83 K€) l'ensemble des autres charges diminuant globalement de 11 K€.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 8 088 K€ contre 7 904 K€ à fin décembre 2017 (+ 2,3 %).

Les dotations aux amortissements et provisions représentent 1 898 K€ contre 1 934 K€ en 2017. Les provisions pour créances douteuses augmentent de 21 K€, les dotations aux amortissements des biens en location simple diminuent de 64 K€ et les dotations aux amortissements des biens d'exploitation augmentent de 8 K€.

Les reprises sur amortissements et provisions s'établissent à 4 K€ contre 819 K€ en 2017. 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 (145 K€) et autres charges (177 K€) comprennent :

Un remboursement de taxes foncières sur exercice antérieur (145 K€) alors que les autres charges sont composées des créances irrécouvrables (74 K€) et des jetons de présence des administrateurs (103 K€).

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 6 162 K€ contre 5 939 K€ en 2017 (+ 3,8 %).

C. Le Résultat Financier

Les produits financiers s'établissent à 14 K€ (intérêt sur compte à terme) et les frais financiers à 2 K€.

Au total, le résultat financier s'établit à +12 K€ contre -3 K€ au 31 décembre 2017.

D. Résultat courant avant impôts

Le résultat courant avant impôts s'élève à 6 174 K€ contre 5 936 K€ en 2017 (+ 4,0 %).

E. Le Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice est de - 27 K€, il correspond à la dotation aux amortissements dérogatoires (- 54 K€) et au prix de cession d'un véhicule (+ 27 K€).

F. Impôt sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 2 220 K€ contre 2 151 K€ sur l'exercice 2017.

G. Le Résultat net de l'exercice

Le résultat net s'établit à 3 927 K€ contre 3 731 K€ au 31 décembre 2017 (+ 5,3 %).

H. Evolution du cash flow sur 10 ans

En milliers d'Euros	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Cash-flow	5 875	4 900	6 281	6 757	8 255	7 662	6 734	6 246	3 181	5 311
- Amortissements	1 842	1 898	1 883	1 850	2 803	2 907	2 980	3 040	2 346	2 484
- Provisions créances douteuses	56	36	90	99	290	79	72	15	89	213
- Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0	502	0	0	0	0
- Provisions amt dérogatoires	54	54	54	54	54	54	54	54	0	0
- Reprises prov. créances douteuses	- 4	- 819	0	- 2	- 19	0	0	- 213	0	- 8
- Reprises prov. pour litiges	0	0	0	0	0	- 98	- 374	0	- 519	0
- Résultat	3 927	3 731	4 254	4 752	5 127	4 218	4 002	3 350	1 265	2 622
Dividende distribué	* 4 501	4 001	3 440	3 364	3 364	3 058	2 921	2 694	2 309	2 309

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

Le cash flow courant représente 7,69 € par action.

I. Résultat et affectation

Le résultat de l'exercice s'élève à	3 926 804,52 €
Après reprise du report à nouveau, soit	11 006 804,22 €
Le total disponible s'élève à	14 933 608,74 €

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

- aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	4 500 733,28 €
- au report à nouveau	10 432 875,46 €

Ainsi le report à nouveau, s'élevant à la somme de 11.006.804,22 €, serait ramené à la somme de 10 432 875,26 €.

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 5,92 €.

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé	
2015	4,40 €	assorti d'un abattement de 1,76 €
2016	4,50 €	assorti d'un abattement de 1,80 €
2017	5,26 €	assorti d'un abattement de 2,10 €

J. Capital, Dividende et Cours de BOURSE

REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2018

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 SARL (*)	14 373	1,88	1,97
Société Ocepro SAS (*)	12 939	1,69	1,72
Société Financière Hottinguer SAS (*)	12 292	1,61	1,59
Mr Paul Hottinguer (*)	186 637	24,41	24,20
Société SEGRO France	148 217	19,39	19,21
Mme Véronique Bowdler-Raynar	69 192	9,05	8,97
Divers	114 964	15,04	16,01
Actions détenues par SOFIBUS	4 178	0,55	
Total	764 490	100,00	100,00
Total brut de droits de vote	775 450		

(*) personnes physiques et sociétés faisant partie du pacte d'actionnaires décrit en pages 42 à 48 du Document de référence déposé à l'AMF le 12 novembre 2018.

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 €
2018	764 490	(*) 5,92 €	189,00 €	137,00 €

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

Du 1^{er} janvier au 29 Mars 2019, le cours de l'action a varié entre 179,00 € et 195,00 €.

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 2018.

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 2019

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'événements culturels ou de networking).
- 2) Valoriser les réserves foncières existantes en engageant la construction de nouveaux immeubles en blanc ou des clefs en mains locatifs pour des utilisateurs identifiés dans le cadre de baux en l'état futur d'achèvement.
- 3) Accompagner les dossiers en cours vers leur bonne fin.

6. Résultats de la société sur les cinq derniers exercices

en milliers d'Euros ou en Euros	2018	2017	2016	2015	2014
Nature des indications					
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE en Milliers d'Euros					
Capital social	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Nombre d'actions	764 490	764 490	764 490	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	15 285	15 089	18 726	14 869	15 934
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	8 095	7 051	8 702	9 454	10 996
Impôts sur les bénéfices	2 220	2 151	2 421	2 700	2 741
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	3 927	3 731	4 254	4 752	5 127
Montant des bénéfices distribués	4 501	4 001	3 440	3 363	3 363
III. RESULTAT PAR ACTION en Euros					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	7,69 €	6,41 €	8,22 €	8,83 €	10,80 €
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	5,13 €	4,88 €	5,56 €	6,22 €	6,71 €
Dividende versé à chaque action		5,26 €	4,50 €	4,40 €	4,40 €
IV. PERSONNEL en Milliers d'Euros					
Nombre de salariés (temps partiel)	4	4	4	3	4
Montant de la masse salariale	675	674	710	643	650
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc)	294	299	271	291	246

(*) 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					67	0					42
Montant total des factures concernées		1369320	171464	4800	922	1546505		79307	-1425	1184	129254	208320
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		15.10	1.89	0.05	0.01	17.05						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice								0.43	-	0.01	0.70	1.14
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nb de factures exclues	0						19					
Montant total des factures exclues	0						62 074					
(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 (concernant les indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité voir le paragraphe 11 ci-après),
- 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 en la matière.

Risques liés à la tenue de la comptabilité

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

Risques 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 2018 est de 7 000 K€ contre 9 000 K€ au 31 décembre 2017. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements au 31/12/2018

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

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. La pluralité des établissements financiers diminue donc le risque de non renouvellement de celles-ci. D'autre part, le montant autorisé dépasse très largement le montant utilisé (7 000 K€ autorisés à fin 2018, 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 "Domage-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

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		

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 967 K€ en 2018 contre 973 K€ en 2017.

Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 30,36 % de la masse salariale en 2018 contre 30,68 % en 2017.

10. Participation des salariés au capital au 31 décembre 2018

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

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

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

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

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

11. Eléments d'information sur les aspects environnementaux

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

Pour optimiser la mise en œuvre de cette politique environnementale, SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de se doter d'un système de management environnemental élaboré selon les exigences de la norme ISO 14001:2004 (certification obtenue le 14 mai 2008) et du règlement EMAS (enregistré sous le numéro F000054, le 17 septembre 2008). Lors de l'audit des 9 et 10 février 2017, la certification ISO 14001 :2015 et l'enregistrement EMAS ont été pour une période de 3 ans.

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 environnementales.

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).

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.

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

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.

12. Opérations effectuées par la Société sur ses propres titres

12.1 – Synthèse des opérations sur titres au 31 décembre 2018

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	350
Cours moyen des achats	177,67 €
Nombre d'actions vendues au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des ventes	Néant
Montant des frais de négociation	186 €
Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31/12/2018	4 178
Valeur de ces actions au cours d'achat	521 329 €
Valeur nominale	19,62 €
Nombre de titres annulés	0
Fraction du capital qu'elles représentent	0,55 %

12.2 – Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 17 Mai 2018

La Société a racheté 350 titres au cours moyen de 177,67 € pour un montant total de 61 969,00 € au cours de l'exercice 2018.

Mois	Nombre de titres achetés	Montant	Prix moyen
Juin 2018	38	6 726,00 €	177,00 €
Juillet 2018	111	19 769,00 €	178,10 €
Novembre 2018	26	4 668,00 €	179,54 €
Décembre 2018	175	30 806,00 €	176,03 €
Total	350	61 969,00 €	177,67 €

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

13.1. - Tableau récapitulatif des autorisations en cours

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance / durée	Utilisation en 2018
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
Faire acheter par la société ses propres actions (AGM du 17/05/2018, résolution n°5)	10 % du capital. Coût total plafonné 13 691 376 € hors frais	16/11/2019	Achat de 350 titres
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (AGM du 17/05/2018, résolution n°16)	10 % du capital par période de 24 mois	17/05/2020	Cette autorisation n'a pas été utilisée.

13.2. - Autorisations soumises à l'assemblée générale mixte du 6 juin 2019

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 16 725 698 € (hors frais)	06/12/2020 (18 mois)
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (résolution n°17)	10 % du capital par période de 24 mois	05/06/2021 (24 mois)

14. Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres

Aucun mouvement n'a été enregistré sur les titres détenus par les dirigeants de la Société au cours de l'exercice 2018.

15. Augmentation du capital social par incorporation de réserves

Consécutivement à l'annulation par le Conseil d'Administration du 4 avril 2019 des 4 231 titres auto détenus par la Société, le capital social se trouve réduit à 14 916 983,87 €. Par conséquent il vous est proposé d'augmenter le capital social par prélèvement sur le poste « Réserves » d'une somme de 83 016,13 € pour le porter à 15 000 000 €.

Cette augmentation s'effectuerait par élévation de la valeur nominale de chacune des actions passant de 19,6209 € à 19,7301 €. L'article VI des statuts serait ainsi modifié :

Le capital social est fixé à la somme de QUINZE MILLIONS d'euros (15 000 000 €) divisé en SEPT CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENT CINQUANTE NEUF (760 259) actions

16. Augmentation de capital à réserver aux salariés

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

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

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

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

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

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

17. Evènements postérieurs à la clôture

La société a reçu une notification de contrôle de la comptabilité par l'administration fiscale en février 2019 pour les exercices 2016 et 2017.

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.

1. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018

1.1. Conseil d'Administration

Au 31 décembre 2018, le Conseil d'Administration était composé de 10 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 3 fois au cours de l'exercice 2018. Le taux moyen de présence des Administrateurs (présence effective et représentation) est de 96,8 %.

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 Middlenext régulièrement.

1.2. Comité Stratégie et Initiatives

Le comité est composé de 4 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.

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 et a abordé le contentieux en cours relatif au permis de construire n° PC 9407116C0031 délivré le 23 décembre 2016.

1.3. Comité d'Audit

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

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

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

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

Les 3 membres sont M. Philippe HOTTINGUER, la Banque BNP PARIBAS représentée par M. Philippe THEL et la société HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV représentée par Mme Sophie HEROUARD.

Le comité d'audit s'est réuni 2 fois en 2018. 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 2018

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. Frédéric HOTTINGUER	Président du Conseil d'Administration	NON	03/2018	12/2019	Membre Président jusqu'au 22 mars 2018	NON
	Administrateur		05/2000	12/2021		
	Vice-Président du Conseil d'Administration		01/2016	12/2017		
	Directeur Général Délégué		01/2016	12/2017		
M. Paul HOTTINGUER	Président du Conseil d'administration	NON	01/2016	12/2017	Président Membre jusqu'au 22 mars 2018	NON
	Administrateur		05/2008	12/2019		
	Vice-Président du Conseil d'Administration		03/2018	12/2019		
	Directeur Général Délégué		03/2018	12/2019		
M. Jean-Marc COSTES	Directeur Général	NON	01/2016	-	Invité	Invité
	Administrateur		05/2016	12/2021		
M. Philippe HOTTINGUER	Administrateur	NON	05/2008	12/2019	NON	Président
Mme Véronique RAYNAR	Administrateur	NON	04/1988	12/2018	Membre	NON
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	Membre
SEGRO France représentée par Mme Laurence GIARD	Administrateur	OUI	03/2018	12/2022	NON	NON
HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV représentée par Mme Sophie HEROUARD	Administrateur	NON	05/2017	12/2022	NON	Membre
M. Jean-Claude BELLAN	Administrateur	OUI	05/2017	12/2022	Membre	NON
M. François Louis SALVADOR	Censeur	-	05/2011	12/2022	Invité	NON

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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 (57 ans).

Monsieur Frédéric Hottinguer est le neveu de Monsieur Paul Hottinguer.

Il occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2000.

Il a été nommé Président du Conseil d'administration de la Société le 22 mars 2018.

Il a été Vice-Président du Conseil d'Administration, Directeur Général Délégué et Président du Comité stratégique et d'Initiatives jusqu'au 22 mars 2018.

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*

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 – *HOTTINGER CAPITAL SA*

Président – *FGR FINANZ AG*

Président – *HOTTINGER FINANZ UND TREUHAND AG*

Monsieur Paul HOTTINGUER

Monsieur Paul Hottinguer est né le 21/05/1942 (76 ans).

Il occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2008. Il préside le Comité stratégique et d'initiatives et il est Directeur Général Délégué de la société depuis le 22 mars 2018.

Il a été Président du Conseil d'Administration jusqu'au 22 mars 2018.

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

Monsieur Jean-Marc COSTES

Monsieur Jean-Marc Costes est né le 09/11/1968 (50 ans) titulaire d'une maîtrise en droit privé des affaires, d'un DESS en droit de la construction et de l'urbanisme 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.

Il est également :

France

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

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

Étranger :

PAYS - BAS

Directie – *EMBA BV*

Monsieur Philippe HOTTINGUER

Monsieur Philippe Hottinguer est né le 16/11/1969 (49 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 et est en outre Président du Comité d'Audit.

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.*

Madame Véronique RAYNAR

Madame Véronique Raynar est née le 12/05/1943 (75 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*

Monsieur Christian DE LONGEVIALLE (jusqu'au 22 mars 2018)

Monsieur Christian de Longevialle est né le 18/06/1931 (87 ans).

Il a occupé les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 1970. Il a été 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)*

Madame Laure DE POURTALES :

Madame Laure de Pourtales est née le 11/08/1958 (60 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.

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

Monsieur Philippe Thel est né le 19/02/1955 (63 ans) et est diplômé de Toulouse Business School.

Il est membre du Comité d'Audit depuis le mois de mars 2018.

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

France

Administrateur – *ERIGERE*

Administrateur – *CILGERE SERVICES*

Président - *IFPIMM*

Membre du Conseil – *IN'LI*

Président – *PHT CONSEIL*

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

Madame Sophie Hérouard est née le 20/09/1966 (52 ans)

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

Elle est en outre membre du Comité d'Audit depuis le 22 mars 2018.

Monsieur Jean-Claude BELLAN

Monsieur Jean-Claude Bellan est né le 18/11/1939 (79 ans)

Il occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2017 et membre du Comité stratégique et d'Initiatives depuis le 22 mars 2018.

Madame Laurence GIARD représentant permanent de la société SEGRO FRANCE

Madame Laurence Giard est née le 31/07/1970 (48 ans)

Outre ses fonctions de représentant permanent de la société SEGRO FRANCE, Madame Laurence Giard est également :

Étranger

ITALIE

Représentant permanent SEGRO plc, Administrateur – *VAILOG S.R.L*

Monsieur François Louis SALVADOR

Monsieur François Louis SALVADOR est né le 25/06/1946 (72 ans).

Il occupe les fonctions de censeur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2011. Il est invité permanent du Comité stratégique et d'initiatives.

Il est également :

France

Gérant – *SARL IMMOBILIERE DE RIQUET*

Gérant – *SCI ANTGAU*

3. Administration et contrôle de la société

Mandats d'Administrateurs :

Nous vous précisons que le mandat d'Administrateur de Madame Véronique RAYNAR arrive à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Nous vous proposons de renouveler son mandat d'Administrateur pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Nous vous demandons de prendre acte de l'arrivée à terme du mandat d'administrateur de la Banque BNP PARIBAS à l'issue de l'assemblée générale.

Nous vous proposons de nommer en qualité d'Administrateur Monsieur François SALVADOR, né le 25 juin 1946 à TOULOUSE (31) et demeurant à TOULOUSE (31000) 2, rue Robert Borios pour une durée de six ans arrivant à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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. Frédéric HOTTINGUER	Président du Conseil d'Administration	03/2018	12/2019	NON	NON	NON	NON
	Vice-Président du Conseil d'Administration	01/2016	12/2017				
	Directeur Général Délégué	10/2003	12/2017				
	Administrateur	05/2000	12/2021				
M. Paul HOTTINGUER	Président du Conseil d'administration	01/2016	12/2017	NON	NON	NON	NON
	Vice-Président du Conseil d'Administration	03/2018	12/2019				
	Directeur Général Délégué	03/2018	12/2019				
	Administrateur	05/2008	12/2019				
M. Jean-Marc COSTES	Directeur Général	01/2016	-	NON	NON	NON	NON
	Administrateur	05/2016	12/2021				
M. Philippe HOTTINGUER	Administrateur	05/2008	12/2019	NON	NON	NON	NON
Mme Véronique RAYNAR	Administrateur	04/1988	12/2018	NON	NON	NON	NON
M. Christian DE LONGEVIALLE	Administrateur	01/1970	03/2018	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
SEGRO France représentée par Mme Laurence GIARD	Administrateur	03/2018	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 2018 sont décrits ci-après. Ces principes et critères sont arrêtés par le Conseil d'Administration qui a pris en considération les recommandations du Code Middlednext. Le niveau et les modalités de rémunérations des dirigeants sont fondés sur les sept principes suivants :

Exhaustivité : Il y a lieu, pour déterminer la rémunération de prendre en considération tous les éléments pouvant la constituer : partie fixe, partie variable, stock-options, actions de performance, jetons de présence, conditions de retraite et avantage particuliers.

Equilibre : chaque élément de la rémunération doit être clairement motivé et correspondre à l'intérêt général de l'entreprise.

Benchmark : cette rémunération doit être appréciée dans le contexte d'un métier et du marché de référence et proportionnée à la situation de la Société tout en prêtant attention à son effet inflationniste.

Cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celles des autres dirigeants et celles des salariés de l'entreprise.

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

Mesure : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants.

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

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

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 2018 s'élève à 108 738,26 €.

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 2018 s'élève à 13 523,97 € (à verser en 2019).

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 2018 s'élève à 361 705,31 € 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 2018 à 62 492,72 € (à verser en 2019).

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, PEE, 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 2018 s'élève à 6 050,00 € (à verser sur 2019).

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 2018 s'élève à 108 738,26€.

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 2018 s'élève à 12 876,03 € (à verser en 2019).

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 2017, et versés en 2018, représentent 106 837,50 €.

Le montant des jetons de présence pour l'exercice 2018 à verser sur l'exercice 2019, proposé à l'Assemblée Générale, est de 102 850,00 €.

4.4. Rémunérations versées sur l'exercice 2018

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, PEE, 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 2018

En Euros	SOFIBUS PATRIMOINE				Financière Hottinguer Jetons de présence au titre de n-1	EMBA Jetons de présence au titre de n-1	Ocepro	
	Salaires fixes	Part variable au titre de n-1	Autres avantages	Jetons de présence au titre de n-1			Part variable au titre de n-1	Jetons de présence au titre de n-1
Monsieur Paul HOTTINGUER	108 738,26			14 850,00				
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	108 738,26			11 550,00	20 000,00	50 000,00		8 000,00
Monsieur Jean-Marc COSTES	361 705,31	60 237,47	19 665,89	6 050,00	6 667,00	10 000,00	95 673,00	
Madame Véronique RAYNAR				8 800,00				
Monsieur Philippe HOTTINGUER				8 800,00	6 667,00			
Madame Laure de POURTALES				6 050,00				
Monsieur Christian de LONGEVIALLE HARWANNE				12 787,50				
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE				4 537,50				
BANQUE BNP PARIBAS				1 512,50				
Madame Diane DUPUIS				6 050,00				
Monsieur Jean-Claude BELLAN				3 025,00				
HOTTINGUER PARTICIPATIONS FRANCAISES				1 512,50				
SEGREO France				1 512,50				
				0,00				
	579 181,83	60 237,47	19 665,89	87 037,50	33 334,00	60 000,00	95 673,00	8 000,00

Aucune rémunération n'a été versée par les sociétés Hottinger Participations Françaises BV, HERIOT et SOPLACO SARL à des dirigeants ou mandataires sociaux de SOFIBUS PATRIMOINE sur l'exercice 2018.

Les sociétés Hottinger Participations Françaises BV, HERIOT, Financière Hottinguer SAS, OCEPRO SAS et SOPLACO SARL font partie d'un pacte d'actionnaires décrit en pages 42 à 48 du Document de référence déposé à l'AMF le 12 novembre 2018.

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

JETONS DE PRESENCE DE L'EXERCICE 2018 A VERSER EN 2019 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	7 376,03		5 500,00	12 876,03
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	10 773,97		2 750,00	13 523,97
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	4 033,33	11 000,00		15 033,33
Madame Laure de POURTALES	6 050,00			6 050,00
Monsieur Christian de LONGEVIALLE	2 016,67			2 016,67
SEGRO France	6 050,00			6 050,00
HOTTINGUER PARICIPIATIONS FRANCAISES BV	6 050,00	2 750,00		8 800,00
Monsieur Jean-Claude BELLAN	6 050,00		2 750,00	8 800,00
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE	6 050,00			6 050,00
BANQUE BNP PARIBAS	6 050,00	2 750,00		8 800,00
Monsieur François SALVADOR (censeur)	6 050,00			6 050,00
TOTAL	72 600,00	16 500,00	13 750,00	102 850,00

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 2018
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (AGM du 17/05/2018, 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	Cette autorisation n'a pas été utilisée
Augmenter le capital en période d'offre publique (AGM du 17/05/2018, résolution n°17)	Selon décision du Conseil d'Administration	16/11/2019	Cette autorisation n'a pas été utilisée

7.2. - Autorisations soumises à l'assemblée générale mixte du 6 Juin 2019

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance/ durée
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (résolution n°18)	- Augmentation de capital : 15 millions d'euros - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes	05/12/2020 (18 mois)
Augmenter le capital en période d'offre publique (résolution n°18)	Selon décision du Conseil d'Administration	05/12/2020 (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 17 Mai 2018 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 17 Mai 2018.

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 17 mai 2018 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 17 Mai 2018.

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

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 17 Mai 2018, 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,

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

- 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 17 Mai 2018 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 36) 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 événements énoncés ci-dessous et peuvent ainsi prendre les décisions qui s'imposent très rapidement.

Les sujets traités par le Comité de Direction sont :

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

11.2. Organisation de la société

Sous-traitance à une société prestataire de services

Au 31/12/2018, 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 rémunération du Président du Conseil d'Administration - Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures attribuables au Président 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 rémunération du directeur Général - approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures attribuables au Directeur Général

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 rémunération du Directeur Général Délégué - approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures attribuables au Directeur Général Délégué

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.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Approbation de la rémunération de Monsieur Paul Hottinguer Président du Conseil d'Administration jusqu'au 22 mars 2018 versée ou attribuée au titre de l'exercice antérieur

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 2018, jusqu'au 22 mars 2018 approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 et approuvés lors de cette même Assemblée.

Approbation de la rémunération de Monsieur Frédéric Hottinguer Président du Conseil d'Administration depuis le 22 mars 2018 versée ou attribuée au titre de l'exercice antérieur

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur la rémunération de Monsieur Frédéric HOTTINGUER, Président du Conseil d'Administration, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018, depuis le 22 mars 2018 approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 et approuvés lors de cette même Assemblée.

Approbation de la rémunération du Directeur Général versée ou attribuée au titre de l'exercice antérieur

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 2018, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 et approuvés lors de cette même Assemblée.

Approbation de la rémunération de Monsieur Paul Hottinguer en qualité de Directeur Général Délégué depuis le 22 mars 2018 versée ou attribuée au titre de l'exercice antérieur

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur la rémunération de Monsieur Paul HOTTINGUER, Directeur Général Délégué, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 et approuvés lors de cette même Assemblée.

Approbation de la rémunération de Monsieur Frédéric Hottinguer en qualité de Directeur Général Délégué jusqu'au 22 mars 2018 versée ou attribuée au titre de l'exercice antérieur

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 2018, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 et approuvés lors de cette même Assemblée.



LES COMPTES DE L'EXERCICE 2018

Comptes de l'exercice 2018

Le bilan comparé

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2018			31/12/2017	31/12/2016
		Brut	Amort.	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles		363	363	0	0	3
Total immobilisations incorporelles	4.1	363	363	0	0	3
Immobilisations corporelles						
Terrains		10 464	0	10 464	10 464	10 464
Constructions		79 913	66 240	13 673	15 396	16 493
Installations techniques, matériels et outillages		721	348	373	422	384
Autres immobilisations corporelles		107	64	43	3	11
Immobilisations corporelles en cours		1 861	0	1 861	138	109
Total immobilisations corporelles	4.1	93 066	66 652	26 414	26 423	27 461
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés		0			0	0
Autres immobilisations financières		739		739	491	28
Total immobilisations financières	4.1	739	0	739	491	28
ACTIF IMMOBILISE (I)		94 168	67 015	27 153	26 914	27 492
Actif circulant						
Stocks	4.2	0	0		0	0
Créances clients et comptes rattachés	4.3	788	236	552	782	2 540
Autres créances	4.4	462	0	462	591	725
Disponibilités	4.7	19 262	0	19 262	17 844	16 310
Charges constatées d'avance	4.5	45	0	45	28	26
ACTIF CIRCULANT (II)		20 557	236	20 321	19 245	19 601
TOTAL ACTIF (I+II)		114 725	67 251	47 474	46 159	47 093

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
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		11 007	11 277	10 463
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		3 927	3 731	4 254
Provisions réglementées		434	380	326
CAPITAUX PROPRES (I)		39 884	39 904	39 559
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	1	13	2
Dépôts de garantie reçus	4.7	3 907	3 397	3 541
Avances et acomptes reçus	4.8	650	900	689
Fournisseurs et comptes rattachés	4.8	1 809	847	1 704
Dettes fiscales et sociales	4.8	565	435	900
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.8	0	0	0
Autres dettes	4.8	106	113	134
Produits constatés d'avance	4.8	50	48	62
DETTES (III)		7 091	5 753	7 032
TOTAL PASSIF (I+II+III)		47 474	46 159	47 093

Le compte de résultat comparé

En milliers d'Euros	Notes	2018	2017	2016
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	5.1.1	14 918	14 646	14 079
- Loyers		11 928	11 997	11 231
- Charges locatives refacturées		2 990	2 649	2 684
- Autres produits locatifs		0	0	164
Autres prestations de service		367	359	355
Produits VEFA	5.1.2	0	83	4 292
		<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		
		15 285	15 088	18 726
Production stockée	5.1.2	0	0	- 21
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		4	819	0
Autres produits	5.3	145	380	11
Total produits d'exploitation		15 434	16 287	18 716
Charges d'exploitation				
Achats stockés, Autres achats et charges externes	6.2	4 109	4 167	6 761
Impôts, taxes et versements assimilés		2 121	2 044	2 056
Charges de personnel		967	973	981
- Salaires et traitements		677	674	663
- Charges sociales		290	299	318
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	1 898	1 934	1 973
- Sur immobilisations : amortissements		1 842	1 898	1 883
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		56	36	90
- Dotations aux prov. pour risques et charges		0	0	0
Autres charges	5.3	177	1 230	212
Total charges d'exploitation		9 272	10 348	11 983
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	5.4	6 162	5 939	6 733
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		14	1	0
Total produits financiers		14	1	0
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		2	4	3
Total charges financières		2	4	3
RESULTAT FINANCIER (II)	5.5	12	- 3	- 3
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		6 174	5 936	6 730
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		27	0	0
Sur opérations en capital		0	0	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	0
Total produits exceptionnels		27	0	0
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		54	54	55
Total charges exceptionnelles		54	54	55
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)	5.6	- 27	- 54	- 55
Impôts sur les bénéfices (IV)		2 220	2 151	2 421
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		3 927	3 731	4 254
TOTAL PRODUITS		15 474	16 288	18 716
TOTAL CHARGES		11 547	12 557	14 462
Résultat par action		5,14 €	4,88 €	5,56 €

Comptes de l'exercice 2018

Répartition des produits et des charges d'exploitation

En milliers d'Euros	Notes	2018			2017		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Produits locatifs	5.1.1	11 927	2 990	14 917	11 985	2 663	14 648
<i>Loyers</i>		11 923	0	11 923	11 980		11 980
<i>Charges locatives refacturées</i>		0	2 990	2 990	0	2 649	2 649
<i>Autres produits locatifs</i>		4	0	4	5	14	19
Produits VEFA	5.1.2	0	0	0	83	0	83
Autres prestations de services		367	0	367	358	0	358
Chiffre d'affaires		12 294	2 990	15 284	12 426	2 663	15 089
Production stockée	5.1.1	0	0	0	0		0
Charges sur immeubles	5.2.1	- 1 648	- 2 990	- 4 638	- 1 775	- 2 650	- 4 425
<i>Entretiens et frais de relocation</i>		- 1 035	- 101	- 1 136	- 1 053	- 1	- 1 054
<i>Charges locatives générales</i>		- 210	- 1 289	- 1 499	- 280	- 1 169	- 1 449
<i>Impôts et taxes</i>		- 403	- 1 600	- 2 003	- 442	- 1 480	- 1 922
Frais de fonctionnement	5.2.2	- 2 558	0	- 2 558	- 2 747	- 13	- 2 760
<i>Frais de personnel</i>		- 967	0	- 967	- 973	0	- 973
<i>Impôts et taxes</i>		- 118	0	- 118	- 123	0	- 123
<i>Achats stockés, Autres charges générales d'exploitation</i>		- 1 473	0	- 1 473	- 1 651	- 13	- 1 664
Excédent brut d'exploitation	5.4	8 088	0	8 088	7 904	0	7 904
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		4		4	819		819
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	- 1 898		- 1 898	- 1 934		- 1 934
Autres produits	5.3	145		145	380		380
Autres charges	5.3	- 177		- 177	- 1 230		- 1 230
Résultat d'exploitation	5.4	6 162		6 162	5 939		5 939

Tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	3 927	3 731	4 254
Dotations aux amortissements et provisions	1 952	1 988	2 027
Reprises des amortissements et provisions	-4	- 819	0
Cessions d'immobilisations	0	0	2 619
Autres	0	0	0
Capacité d'autofinancement	5 875	4 900	8 900
Variation des créances d'exploitation	119	2 674	- 1 897
Variation des dettes d'exploitation	1 347	- 1 276	141
Charges et produits constatés d'avance	- 15	- 16	4
Variation du besoin en fonds de roulement	1 451	1 382	- 1 752
Flux net de trésorerie généré par l'activité	7 326	6 278	7 148
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 1 832	- 857	- 2 970
Acquisition d'immobilisations financières	- 62	- 459	0
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 1 894	- 1 316	- 2 970
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires	- 4 001	- 3 440	- 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	- 4 001	- 3 440	- 3 364
VARIATION DE TRESORERIE	1 431	1 522	814
Trésorerie à l'ouverture	17 831	16 309	15 495
Trésorerie à la clôture	19 262	17 831	16 309

Analyse des capitaux propres

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réerves			Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réerves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire				
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	39 904
Distributions effectuées au titre de 2017							- 4 001			- 4 001
Reprise sur report à nouveau							270		- 270	0
Provisions réglementées								54		54
Résultat 31 décembre 2018							3 927			3 927
Situation à la clôture au 31/12/2018	764 490	15 000	8 016	1 500	1 500	0	3 927	434	11 007	39 884

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	775 504	775 504
Total	19,62	19,62	764 490	0	0	764 490	775 504	775 504

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Aucun élément, autres que ceux indiqués dans le rapport de gestion, n'est intervenu sur l'exercice.

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 01/01/2018 au 31/12/2018.

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

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'un amortissement selon le mode linéaire.

La durée d'amortissement est de :

- Pour le gros œuvre et les équipements : 33 ans 1/3
- Pour le second œuvre : 9 ans
- Pour les aménagements : 9 ans
- Pour les façades : 20 ans
- Pour la couverture : 15 ans

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 valeur de marché 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 valeur de marché 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 valeur de marché 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 depuis le 31 décembre 2017.

Le chiffre d'affaires comprend les loyers de location simple, 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 31/12/17	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 31/12/18	Amort. au 31/12/17	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 31/12/18	Valeurs nettes 31/12/17	Valeurs nettes 31/12/18
1. Immobilisations incorporelles	363	0	0	0	0	363	363	0	0	0	363	0	0
Logiciel	363					363	363				363	0	0
Logiciel en cours	0					0	0				0	0	0
2. Immobilisations corporelles	94 715	- 3 481	1 832	0	0	93 066	68 290	- 3 481	1 843	0	66 652	26 425	0
Terrains	11 504	- 1 040	0	0	0	10 464	1 040	- 1 040	0	0	0	10 464	10 464
Location simple	3 766					3 766	0				0	3 766	3 766
Crédit Bail	1 040	- 1 040				0	1 040	- 1 040			0	0	0
Autre	6 698					6 698	0				0	6 698	6 698
Gros oeuvre	43 604	- 2 071	0	0	0	41 533	36 006	- 2 071	889	0	34 824	7 598	6 709
Location simple	41 533					41 533	33 935		889		34 824	7 598	6 709
Crédit bail	2 071	- 2 071				0	2 071	- 2 071			0	0	0
Façades, Couvertures	14 489	0	0	0	0	14 489	10 208	0	441	0	10 649	4 281	3 840
Location simple	14 489					14 489	10 208		441		10 649	4 281	3 840
Installations générales et techniques	712	0	0	0	0	712	299	0	47	0	346	413	366
Location simple	712					712	299		47		346	413	366
Agencements	13 806	0	50	0	0	13 856	12 702	0	225	0	12 927	1 104	929
Location simple	13 806		50			13 856	12 702		225		12 927	1 104	929
Equipements du terrain	10 344	- 309	0	0	0	10 035	7 930	- 309	219	0	7 840	2 414	2 195
Location simple	8 130					8 130	7 011		155		7 166	1 119	964
Crédit Bail	309	- 309				0	309	- 309			0	0	0
Autre	1 905					1 905	610		64		674	1 295	1 231
Immobilisations en cours	138	0	1 723	0	0	1 861	0	0	0	0	0	138	1 861
Autres immo-bilisations corporelles	118	- 61	59	0	0	116	105	- 61	22	0	66	13	50
TOTAL (1 + 2)	95 078	- 3 481	1 832	0	0	93 429	68 653	- 3 841	1 843	0	67 015	26 425	26 414
Immobilisations corporelles par activité													
Crédit bail	3 420	- 3 420	0	0	0	0	3 420	- 3 420	0	0	0	0	0
Location simple	82 435	0	153	0	0	82 588	64 157	0	1 757	0	65 914	18 278	16 674
Autres immo-bilisations corporelles	8 860	- 61	1 679	0	0	10 478	713	- 61	86	0	738	8 147	9 740

A la clôture, aucune immobilisation corporelle et/ou incorporelle n'a été dépréciée

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.

Notes annexes aux comptes de l'exercice

Immobilisations financières

Actions propres

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 18 Mai 2017, SOFIBUS PATRIMOINE a racheté 3 828 titres pour un montant total de 459 360 €, dans le cadre du programme de rachat d'actions voté par l'Assemblée Générale Mixte du 17 Mai 2018, la société a procédé au rachat de 350 titres pour un montant total de 61 969,00 €.

Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la Société s'élève à 218 K€ en 2018 contre 32 K€ en 2017. Ils comprennent, en 2018, 170 K€ correspondant à une immobilisation financière court terme.

4.2 Contrats à long terme (VEFA) et stocks

A fin 2018, le compte de "stocks" était soldé. Aucune VEFA en cours.

4.3 Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	2018			2017	2016
	Brut	Provisions	Net		
Créances clients	411	0	411	685	1 966
Créances douteuses	378	236	142	97	574
Total	789	236	553	782	2 540

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/17	280	234	52	183
- Augmentation 2018	102	85	27	57
- Diminution (reprise) 2018	- 4	- 4	0	- 4
Créances douteuses au 31/12/18	378	315	79	236

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 378 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 236 K€.

4.4 Autres créances

En milliers d'Euros	2018	2017	2016
Avances et acomptes versés	102	98	49
Tva	353	216	356
Etat – impôt sur les sociétés	0	270	279
CICE	2	3	2
Organismes sociaux	0	0	9
Fournisseurs	4	4	30
Total	461	591	725

4.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont de 45 K€ sur l'exercice 2018 contre 28 K€ sur l'exercice 2017 et contre 26 K€ sur l'exercice 2016.

4.6 Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		2018	2017	2016
		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	2018	2017	2016
Emprunts bancaires	0	0	0
<i>Emprunts à moyen terme</i>	0	0	0
<i>Lignes de crédit</i>	0	0	0
<i>Découverts bancaires</i>	0	0	0
Dettes rattachées	1	13	2
Intérêts courus sur emprunts	0	0	0
Total	1	13	2
Remboursements de l'exercice	0	0	0
Nouveaux emprunts de l'exercice	0	0	0
Montant total autorisé	7 000	9 000	7 000
Trésorerie nette disponible	19 262	17 844	16 310
Excédent (+) ou besoin (-) de trésorerie	+ 19 262	+ 17 844	+ 16 310

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 3 907 K€ contre 3 397 K€ à fin 2017 et 3 541 K€ à fin 2016.

4.8 Dettes d'exploitation

En milliers d'Euros	2018	2017	2016
Avances et acomptes reçus	650	900	688
Fournisseurs	1 809	846	1 704
Dettes fiscales et sociales	565	435	900
<i>Dettes fiscales</i>	388	245	700
<i>Dettes sociales</i>	177	190	200
Dettes sur immobilisations	0	0	0
Dettes diverses	106	113	134
Produits constatés d'avance	50	48	62
Total	3 180	2 779	3 488

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	218	186		32
Clients et comptes rattachés	553	411		142
Créances diverses	462	462		
Disponibilités	19 262	19 262		
Charges constatées d'avance	45	45		
Dettes				
Emprunts et dettes bancaires	1	1		
Avances et acomptes reçus	650	650		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 809	1 809		
Dettes fiscales	388	388		
Dettes sociales	177	177		
Dettes sur immobilisations	0			
Dépôts de garantie	3 907	582	3 246	79
Dettes diverses	106	106		
Produits constatés d'avance	50	50		

Notes annexes aux comptes de l'exercice

4.9 Produits à recevoir et charges à payer

En milliers d'Euros	2018	2017	2016
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	35	29	42
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	0	0	0
Charges à payer			
Emprunts et dettes envers les étab. de crédit	1	3	2
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	342	447	541
Dettes fiscales et sociales	305	129	126
Dettes sur immobilisations	0	0	0
Autres dettes	106	113	134

5.0 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 Les produits d'exploitation

Les produits locatifs

En milliers d'Euros	2018	2017	Variation %	2016
Loyers				
<i>Loyers de location simple</i>	11 895	10 839	+ 9,7	9 951
<i>Indemnités d'occupation</i>	2	38	-	0
<i>Loyers de crédit-bail</i>	0	1 077	- 100,0	1 253
<i>Facturations diverses</i>	26	26	0,0	27
Total loyers	11 923	11 980	- 0,5	11 231
Charges locatives refacturées	2 990	2 649	+ 13,1	2 684
Facturations diverses	4	19	-	164
Total des produits locatifs	14 917	14 648	+ 1,8	14 079

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés uniquement de loyers de location simple. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 88,5 % 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 4 638 K€ comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 2 990 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

5.2.2 Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (2 558 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	2018		2017	
	Salaires	Jetons de présence	Salaires	Jetons de présence
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	108,7	11,5	106,0	22,6
Monsieur Jean-Marc COSTES	421,9	6,1	419,8	2,4
Monsieur Henri Jonathan HOTTINGUER		0,0		2,4
Madame Véronique RAYNAR		8,8		14,3
Monsieur Paul HOTTINGUER	108,7	14,8	106,0	20,4
Monsieur Philippe HOTTINGUER		8,8		6,1
Madame Laure de POURTALES		6,1		4,8
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		12,8		19,8
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		1,5		4,8
BANQUE BNP PARIBAS		6,1		6,1
HARWANNE		4,5		0,0
Monsieur Jean-Claude BELLAN		1,5		0,0
Madame Diane DUPUIS		3,0		0,0
Hottinger Participations Françaises BV		1,5		0,0
Total des mandataires sociaux	639,3	87,0	631,8	103,7
Monsieur François SALVADOR (censeur)		19,8		25,3
Total des rémunérations	639,3	106,8	631,8	129,0

Rémunération du commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2018	2017	2018	2017
Certification et examen limité des comptes individuels	75	74	100 %	98 %
Sous Total	75	74	100 %	98 %
Services autres que la certification des comptes *	0	2	0 %	2 %
Sous-Total	0	2	0 %	2 %
Total	75	76	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	2018	2017	2016
AUTRES CHARGES			
Créances irrécouvrables	24	1 123	0
VNC des immobilisations cédées	0	0	83
Autres charges d'exploitation courante	50	0	0
Jetons de présence	103	107	129
Total	177	1 230	212
AUTRES PRODUITS			
Prix cession d'immobilisations	27	0	0
Autres produits d'exploitation courante	1145	380	11
Total	172	380	11

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	2018	2017	2016
Intérêts créditeurs divers	14	1	0
Intérêts créditeurs bancaires	0	0	0
Intérêts débiteurs bancaires	- 2	- 4	- 3
Résultat financier	12	- 3	- 3

5.6 Résultat exceptionnel

En milliers d'Euros	2018	2017	2016
Plus-value sur éléments d'actif cédés	0	0	0
Prix de vente des immobilisations cédées	0	0	0
Reprises de provisions sur litiges	0	0	0
VNC des éléments d'actif cédés	0	0	0
Dotations aux amortissements dérogatoires	- 54	- 54	- 55
Résultat exceptionnel	- 54	- 54	- 55

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 2018 est de 7 000 K€, fin 2017 il était de 9 000 K€.

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

Hors bilan comparé

En milliers d'Euros	2018	2017	2016
ENGAGEMENTS DONNES			
Engagements de financement	0	0	0
Engagements de garantie	187	0	0
Engagements sur titres	0	0	0
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	7 000	9 000	7 000
Engagements de garantie	82	93	92
Engagements sur titres	0	0	0

7. AUTRES INFORMATIONS

Evènements postérieurs à la clôture

La société a reçu une notification de contrôle de la comptabilité par l'administration fiscale en février 2019 pour les exercices 2016 et 2017.

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



Les résolutions	60
L'attestation de la personne responsable du rapport financier annuel	69
Les rapports du commissaire aux comptes	70

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS le 31 DECEMBRE 2018

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 2018, 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 2018 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	3 926 804,52 €
Après reprise du report à nouveau, soit	11 006 804,22 €
Le total disponible s'élève à	14 933 608,74 €

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

- aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	4 500 733,28 €
- au report à nouveau	10 432 875,46 €

Ainsi le report à nouveau, s'élevant à la somme de 11 006 804,22 €, serait ramené à la somme de 10 432 875,46 €.

Le dividende brut par action de l'exercice 2018 s'élève à 5,92 €. Il sera mis en paiement à partir du 13 juin 2019, la date de détachement du coupon est fixée au 11 juin 2019.

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé	
2015	4,40 €	assorti d'un abattement de 1,76 €
2016	4,50 €	assorti d'un abattement de 1,80 €
2017	5,26 €	assorti d'un abattement de 2,10 €

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 102 850,00 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 4 avril 2019, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 102 850,00 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

- | | |
|---|-------------|
| ▪ Pour les administrateurs | 66 550,00 € |
| (attribués en fonction de leur présence aux conseils, montant double pour le président) | |
| ▪ Pour le censeur | 6 050,00 € |
| ▪ Pour les membres du Comité d'audit | 16 500,00 € |
| (soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président) | |
| ▪ Pour les membres du Comité d'initiatives et de stratégies | 13 750,00 € |
| (soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président) | |

CINQUIEME RESOLUTION

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

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

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

- De leur annulation sous réserve qu'une résolution soit soumise à cet effet à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires ;
- De l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement, au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie de l'Autorité des Marchés Financiers;
- De remettre ses actions lors de l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par conversion, exercice, remboursement ou échange à l'attribution d'actions de la société, dans le cadre de la réglementation boursière ;
- De conserver des actions pour remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'éventuelles opérations de croissance externe ;
- D'attribuer ou de céder des actions aux salariés ou aux dirigeants de la société ou de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de l'attribution d'actions gratuites tel

Résolutions

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 16 725 698 € (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 220 € 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 17 mai 2018 en sa cinquième résolution pour la période non écoulée.

SIXIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE MADAME VERONIQUE RAYNAR

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Véronique RAYNAR arrive à expiration décide de la renouveler dans ses fonctions d'administrateur pour une durée de six ans arrivant à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

SEPTIEME RESOLUTION

EXPIRATION DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE LA BANQUE BNP PARIBAS

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constate que le mandat d'administrateur de la Société Banque BNP PARIBAS, représentée par Monsieur Philippe THEL, arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée générale.

HUITIEME RESOLUTION

NOMINATION DE MONSIEUR FRANCOIS SALVADOR EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, décide de nommer en qualité d'administrateur :

Monsieur François SALVADOR, né le 25 juin 1946 à TOULOUSE (31) et demeurant à TOULOUSE (31000) 2, rue Robert Borios.

Pour une durée de six ans arrivant à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

NEUVIEME 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.

DIXIEME 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.

ONZIEME 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.

DOUZIEME RESOLUTION

APPROBATION DE LA REMUNERATION DE MONSIEUR PAUL HOTTINGUER PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION JUSQU'AU 22 MARS 2018 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 2018, jusqu'au 22 mars 2018 approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 et approuvés lors de cette même Assemblée.

TREIZIEME RESOLUTION

APPROBATION DE LA REMUNERATION DE MONSIEUR FREDERIC HOTTINGUER PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DEPUIS LE 22 MARS 2018 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, Président du Conseil d'Administration, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018, depuis le 22 mars 2018 approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 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 2018, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 et approuvés lors de cette même Assemblée.

QUINZIEME RESOLUTION

APPROBATION DE LA REMUNERATION DE MONSIEUR PAUL HOTTINGUER EN QUALITE DE DIRECTEUR GENERAL DELEGUE DEPUIS LE 22 MARS 2018 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, Directeur Général Délégué, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 et approuvés lors de cette même Assemblée.

SEIZIEME RESOLUTION

APPROBATION DE LA REMUNERATION DE MONSIEUR FREDERIC HOTTINGUER EN QUALITE DE DIRECTEUR GENERAL DELEGUE JUSQU'AU 22 MARS 2018 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 2018, approuve sa rémunération en application des critères quantitatifs et qualitatifs présentés dans notre rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 et approuvés lors de cette même Assemblée.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

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

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

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

Cette autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée à l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 en sa seizième résolution pour la période non écoulée.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'autorisation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée par l'Assemblée Générale du 17 mai 2018 en sa dix-septième résolution pour la période non écoulée.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

AUGMENTATION DE CAPITAL A RESERVER AUX SALARIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-129-6 ALINEA 2 DU CODE DE COMMERCE

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

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

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

VINGTIEME RESOLUTION

AUGMENTATION DE CAPITAL PAR INCORPORATION DU POSTE DE RESERVES

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide d'augmenter le capital social de 83 016,13 € pour le porter de 14 916 983,87 € à la somme de 15.000.000,00 € par incorporation d'une partie des « Réserves » et par élévation de la valeur nominale des actions à raison de 0,1092 € l'action pour la porter de 19,6209 € à 19,7301 €.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

MODIFICATION DES STATUTS : CAPITAL SOCIAL

L'Assemblée Générale, en conséquence de la résolution précédente décide de modifier l'article VI des statuts « CAPITAL SOCIAL », comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de QUINZE MILLIONS d'euros (15 000 000 €) divisé en SEPT CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENT CINQUANTE NEUF (760 259) actions.

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

IDENTIFICATION DES DETENTEURS DE TITRES AU PORTEUR (ARTICLE L 228-2 DU CODE DE COMMERCE) MODIFICATIONS STATUTAIRE

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide de prévoir la possibilité pour la Société de demander l'identification des détenteurs de titres au porteur auprès du dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, conformément aux dispositions de l'article L 228-2 du Code de Commerce . En conséquence l'Assemblée Générale décide de modifier les statuts en ajoutant un alinéa 7 à l'article VII des statuts « Forme et transmission des actions » comme suit :

ARTICLE VII

FORME ET TRANSMISSION DES ACTIONS

1. Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales pouvant imposer, dans certains cas, la forme nominative.

2. Les actions ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération. En cas de libération partielle, le premier versement est constaté par un récépissé nominatif qui peut, si le Conseil d'Administration le décide, être inscrit dans un compte ouvert au nom du titulaire. Tous les versements ultérieurs, sauf le dernier, sont mentionnés sur ce compte, le dernier versement est fait contre l'inscription définitive en compte nominatif ou au porteur.

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

3. Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.
4. La propriété des actions nominatives résulte de leur inscription dans un compte ouvert au nom de leur titulaire tenu à cet effet au siège de la société, et, le cas échéant, par un mandataire dûment habilité.

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

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

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

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

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

5. La transmission des actions au porteur se fait par virement de compte à compte et sur instruction du titulaire ou de son représentant.
6. Les actions de numéraire et les actions d'apports ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la société au Registre du Commerce ou à l'inscription à ce registre de la mention modificative si elles proviennent d'une augmentation de capital.
7. IDENTIFICATION DES DETENTEURS DE TITRES AU PORTEUR

Conformément aux dispositions de l'article L 228-2 du Code de Commerce, la Société disposera du droit de demander au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse postale et, le cas échéant, électronique des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'entre eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

VINGT-TROISIEME 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 4 avril 2019

Jean-Marc COSTES
Directeur Général

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale de la société SOFIBUS PATRIMOINE

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SOFIBUS PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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

REFERENTIEL 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.

INDEPENDANCE

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 2018 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.

INFORMATION SUR LA VALEUR VENALE DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Risque identifié

Les immobilisations corporelles, constituées d'immeubles et de terrains, représentent une valeur nette comptable de 26 414 milliers d'euros au bilan de la société.

La société a recours à un expert immobilier indépendant tous les 3 ans pour déterminer la valeur vénale de chaque immeuble ou terrain afin de fournir cette information en annexe aux comptes annuels. La dernière expertise externe a été réalisée en date du 30 septembre 2017 et a valorisé le patrimoine à 189 543 milliers d'euros hors frais, hors fiscalité.

Cet exercice d'estimation requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux de rendement et les valeurs locatives de marché.

Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière en date du 30 septembre 2017 et avons apprécié la compétence et l'indépendance de l'expert immobilier au regard de ses qualifications professionnelles notamment.

Nous avons évalué la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées au regard de celles habituellement retenues dans le secteur.

Sur la base de sondages, nous avons réconcilié les données locatives utilisées dans le processus d'évaluation avec la documentation appropriée, comme les contrats de locations. Nous avons apprécié les hypothèses de valorisation en fonction des données de marchés disponibles pour les principaux paramètres utilisés : taux de rendement et

Par conséquent, le risque lié à l'information sur la valeur vénale des immobilisations corporelles fournie en annexe aux comptes annuels est considéré comme un point clé de l'audit.

Notes 3.1 b) et 4.1 de l'annexe aux comptes annuels.

valeurs locatives de marché. Nous avons également apprécié l'analyse comparative effectuée par la direction des hypothèses locatives retenues au 30 septembre 2017 par rapport aux principales transactions locatives de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

INFORMATIONS DONNEES DANS LE RAPPORT DE GESTION ET DANS LES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ACTIONNAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE 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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

INFORMATIONS RELATIVES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au 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 assurés 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

DESIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société SOFIBUS PATRIMOINE par l'assemblée générale du 25 mai 1981.

Au 31 décembre 2018, Deloitte & Associés était dans la 38^{ème} année de sa mission sans interruption, dont 36 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.

Rapports du commissaire aux comptes

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 DEMARCHE 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 COMITE 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.

A Paris-La Défense, le 24 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

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 2018

A 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.

A Paris-La Défense, le 24 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

Rapport du commissaire aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 6 juin 2019

Dix-septième résolution

A 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.

A Paris-La Défense, le 24 avril 2019

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 6 juin 2019

Dix-huitième résolution

A 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.

A Paris-La Défense, le 24 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

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

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 6 juin 2019

Dix-neuvième résolution

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

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

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

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

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

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

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

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

A Paris-La Défense, le 24 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

Attestation du commissaire aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L. 225-115 5° du code de commerce relatif au montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale de la société SOFIBUS PATRIMOINE

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 225-115 5° du code de commerce, nous avons établi la présente attestation sur les informations relatives au montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, figurant dans le document ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de votre directeur général. Il nous appartient d'attester ces informations.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué un audit des comptes annuels de votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination du montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

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, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté à effectuer les rapprochements nécessaires entre le montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts et la comptabilité dont il est issu et vérifier qu'il concorde avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance du montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts figurant dans le document joint et s'élevant à 10.600 euros avec la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

La présente attestation tient lieu de certification du montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts au sens de l'article L. 225-115 5° du code de commerce.

A Paris-La Défense, le 24 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON