

Information financière semestrielle

30 juin 2019

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



Sommaire

Rapport semestriel sur les comptes au 30/06/2019	3
1. L'activité locative.....	3
2. Le refinancement	4
3. L'analyse des comptes semestriels	5
4. Les perspectives	7
5. Les risques et incertitudes.....	7
Les comptes semestriels résumés.....	8
Les notes annexes	12
Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel	20
Rapport du commissaire aux comptes	21



RAPPORT SEMESTRIEL SUR LES COMPTES AU 30 JUIN 2019

Le résultat avant impôt du premier semestre 2019 s'établit à 3 732 K€ à comparer à 2 889 K€ réalisés un an plus tôt. Le résultat après impôt est de 2 441 K€ contre 1 794 K€ au 30 juin 2018.

1. L'activité locative

SYNTHESE DES LOYERS AU 30 JUIN 2019

	30/06/2019	30/06/2018	Variation
Location simple PAPC	5 418	5 203	+ 4.13 %
Immeuble TAITBOUT et divers	607	568	+ 6.87 %
Location simple Bonneuil Sud	103	101	+ 2.10 %
Total	6 128	5 872	+ 4.93 %

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

A. L'immeuble de la rue Taitbout

L'ensemble des surfaces bureaux est loué et a généré un loyer semestriel de 607 K€.

B. La location simple sur le Parc des Petits Carreaux

	1 ^{er} semestre 18	2 ^{ème} semestre 18	1 ^{er} semestre 19
1. Locaux disponibles en début de période	12 904 m ²	11 480 m ²	11 024 m ²
2. Locaux qui se sont libérés	5 508 m ²	8 466 m ²	3 353 m ²
3. Entrée/sortie du stock		- 335 m ²	
4. Stock à commercialiser (1+2+3)	18 412 m ²	19 611 m ²	14 377 m ²
5. Location pour la période	6 932 m ²	8 587 m ²	6 613 m ²
6. Stock disponible en fin de période (4-5)	11 480 m ²	11 024 m ²	7 764 m ²
Taux d'occupation physique fin de période	90,9 %	91,3 %	93,8 %

Le marché des locaux d'activités en Ile de France a globalement connu un léger ralentissement au cours du premier semestre 2019 après une année 2018 particulièrement dynamique avec toujours une prédominance de la première couronne nord et ouest sur les autres secteurs.

Les ventes à utilisateurs qui représentent encore près de la moitié de la demande placée ont également connu un recul qui s'explique notamment par le manque d'offres.

Dans ce contexte, le Parc d'Activités des Petits Carreaux de par son emplacement stratégique, la polyvalence de ses locaux ainsi que les nombreux services proposés aux locataires a conforté son succès et son dynamisme se traduisant par l'amélioration de son taux d'occupation physique.

La livraison du BIL 25 et la construction en 2019 du BIL 26 ainsi que la rénovation de façades d'un bâtiment vont également contribuer à améliorer l'offre et l'attractivité du Parc.

6 613 m² ont été commercialisés au cours du premier semestre 2019 représentant 11 transactions.

Plus de la moitié de ces transactions (6) est intervenue sur des surfaces inférieures à 500 m², 4 transactions sur le créneau 500-1 000 m² et 1 transaction sur une surface supérieure à 1 000 m².

Quatre locataires ont loué des surfaces complémentaires.

La majorité des locations est intervenue avant le départ du locataire sortant à des conditions locatives supérieures à celles des baux écoulés.

Le taux d'occupation physique constaté sur le Parc à la fin du premier semestre 2019 est de 93,80 % contre 91,30 % à la fin de l'exercice 2018.

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

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

3 073 m² de bureaux

5 153 m² d'activités

1 387m² de mezzanine

1 469 m² de stockage extérieur

117 places de stationnement

sur un terrain d'assiette d'environ 20 000 m², a fait l'objet d'un recours gracieux puis d'un recours contentieux visant à son annulation par une association de défense de l'environnement.

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.

Le Tribunal administratif de Melun Sénart a été saisi, et la requête du demandeur entièrement rejetée.

Le délai d'appel court jusqu'au 4 septembre 2019.

D. 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 2 904 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 début de second semestre.

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 1 539 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 a été loué dans sa totalité avant le démarrage des travaux prévus pour commencer en juin 2019.

E. 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 fait l'objet d'une rénovation de ses façades.

Outre les qualités architecturales recherchées, cette rénovation devrait aussi permettre d'optimiser les performances thermiques du bâtiment.

La réception des travaux est prévue en début de 2^e semestre.

F. 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.

L'ensemble des autorisations administratives a été de purgé du recours des tiers, la construction a débuté début juillet 2019.

G. 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.

Une étude de développement a été confiée à JLL sur l'ensemble du foncier encore disponible.

2. Le Refinancement

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

Au 30 juin 2019, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 9 000 K€, le montant des utilisations représentait 2 000 K€ au taux EURIBOR 3 mois + 0.35 %.

La trésorerie disponible s'élevant quant à elle à 14 558 K€.



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

A. Le compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/2019		30/06/2018	
	Dont récupérables		Dont récupérables	
Produits locatifs	8 280	1 704	7 576	1 688
Loyers	6 140		5 885	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	6 129		5 872	
Facturations diverses	11		13	
Charges locatives refacturées	1 715	1 704	1 688	1 688
Autres produits locatifs	425		3	
Autres Prestations de services	186		188	
Chiffre d'affaires	8 466		7 764	
Production stockée	0		0	
Charges sur Immeubles	- 2 298	- 1 704	- 2 652	- 1 688
Entretien et frais de relocation	- 309	- 19	- 635	- 44
Charges locatives générales	- 804	- 697	- 810	- 672
Impôts et taxes	- 1 185	- 988	- 1 207	- 972
Frais de fonctionnement	- 1 442		- 1 335	
Frais de personnel	- 468		- 449	
Impôts et taxes	- 84		- 60	
Achats stockés et autres charges générales d'exploitation	- 890		- 826	
Excédent Brut d'Exploitation	4 726		3 777	
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	1		2	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 933		- 988	
Autres produits	1		145	
Autres charges	- 66		- 53	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	3 729		2 883	
Produits financiers	5		8	
Charges financières	-2		- 2	
RESULTAT FINANCIER	3		6	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	3 732		2 889	
Produits exceptionnels	0		27	
Charges exceptionnelles	- 428		- 27	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 428		0	
Impôts sur les bénéfices	- 1 264		- 1 095	
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 040		1 794	

B. Le Résultat d'Exploitation

Les produits locatifs sont en augmentation de 704 K€, les loyers de location simple progressent de 258 K€ et les indemnités de résiliations représentent 425 K€.

Les charges refacturées aux entreprises locataires (1 704 K€) sont stables.

Les autres prestations de services correspondent essentiellement aux salaires refacturés, ils représentent 186 K€ au 30 juin 2019.

Les Charges sur immeubles sont de 2 298 K€ (- 354 K€ par rapport au 30 juin 2018) dont 1 704 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société (594 K€) diminuent de 370 K€ essentiellement en raison de la baisse des charges locatives et de l'augmentation du taux d'occupation.

Les Frais de fonctionnement à la charge de la société sont de 1 442 K€ sont en augmentation de 107 K€ par rapport à ceux observés au 30 juin 2018 (impôts + 24 K€, honoraires + 57 K€, dons pour la reconstruction de Notre Dame + 30 K€).

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 4 726 K€ contre 3 777 K€ au 30 juin 2018 (+ 25.1 %).

Les dotations aux amortissements et provisions s'établissent à 933 K€ en diminution de 55 K€ comparativement à l'exercice précédent.

Les autres charges représentent les jetons de présence pour 51 K€ et l'annulation d'une créance client pour 15 K€.

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 3 729 K€ contre 2 883 K€ au 30 juin 2018 (+ 29.3 %).

C. Le Résultat Financier

Les produits financiers de 5 K€ représentent les intérêts sur un dépôt à terme.

Les frais financiers s'établissent à 2 K€.

Au total, le résultat financier s'établit à +3 K€.

D. Résultat courant avant impôts

Le résultat courant avant impôts s'élève à 3 732 K€ contre 2 889 K€ à fin juin 2018.

E. Le Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est de - 428 K€ contre 0 K€ au 30 juin 2018. La Société a été victime à la fin du mois de mai 2019 d'une « escroquerie aux faux ordres de virement ». A la découverte de ces faits, la Société a immédiatement réagi en s'opposant aux ordres frauduleux et en déposant plainte. Les fonds frauduleusement détournés s'élèvent à 1,6 million d'euros et le risque de non restitution d'une partie de ces fonds fait l'objet au 30 juin 2019 d'une provision à hauteur de 25 % de ce montant. L'impact financier de cette fraude pourra être plus précisément déterminé au regard de l'issue des différentes mesures mises en œuvre par la Société pour que l'intégralité des fonds frauduleusement détournés, lui soient restitués et recrédités. Les fonds correspondants sont comptabilisés à l'actif de Sofibus Patrimoine au poste « Autres créances » et la provision est enregistrée au passif en « Provisions pour risques et charges ».

F. Impôts sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 264 K€ contre 1 095 K€ sur le premier semestre 2018.

G. Le Résultat net de l'exercice

Le résultat net au 30 juin 2019 s'établit à 2 040K€ contre 1 794 K€ un an plus tôt.

4. Les Perspectives

Au jour du Conseil, 9 036 m² ont été reloué, portant le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine à 96,05 %.

Tous les efforts porteront sur :

- La consolidation de notre taux d'occupation,
- L'accompagnement du dossier RTE vers sa bonne fin,
- La construction du BIL 26
- Le développement et la valorisation des réserves foncières sur et hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

5. Risques et incertitudes sur le second semestre

Les risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le rapport annuel 2018 (pages 19 à 21).

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

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



LES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES (EN MILLIERS D'EUROS)

Le bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2019			31/12/2018
		Brut	Amort.	Net	Net
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Autres immobilisations incorporelles		363	363	0	0
Total immobilisations incorporelles	4.1.1	363	363	0	0
Immobilisations corporelles					
Terrains		10 464		10 464	10 464
Constructions		80 112	67 105	13 007	13 673
Installations techniques, matériels et outillages		721	373	348	373
Autres immobilisations corporelles		109	74	35	43
Immobilisations corporelles en cours		5 762	0	5 762	1 861
Total immobilisations corporelles	4.1.1	97 168	67 552	29 616	26 414
Immobilisations financières					
Autres titres immobilisés		0	0	0	0
Autres immobilisations financières		691	0	691	739
Total immobilisations financières	4.1.1	691	0	691	739
ACTIF IMMOBILISE (I)		98 222	67 915	30 307	27 153
Actif circulant					
Stocks	4.1.2	0	0	0	
Créances clients et comptes rattachés	4.1.2	1 460	267	1 193	552
Autres créances		2 443	0	2 443	462
Disponibilités		14 558	0	14 558	19 262
Charges constatés d'avance		78	0	78	45
ACTIF CIRCULANT (II)		18 539	267	18 272	20 321
TOTAL ACTIF (I+II)		116 761	68 182	48 579	47 474

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2019	31/12/2018
Capitaux propres			
Capital		15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		7 568	8 016
Réserves :		1 417	1 500
- Légale		1 417	1 500
- Ordinaire		0	0
Report à nouveau		10 433	11 007
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		2 040	3 927
Provisions réglementées		461	434
CAPITAUX PROPRES (I)		36 919	39 884
Provisions			
Provisions pour risques et charges	4.1.3	903	502
PROVISIONS (II)		903	502
Dettes			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.1.3	2 001	1
Dépôts de garantie reçus		3 840	3 907
Avances et acomptes reçus		518	650
Fournisseurs et comptes rattachés		2 431	1 809
Dettes fiscales et sociales		1 762	565
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0
Autres dettes		168	106
Produits constatés d'avance		37	50
DETTES (III)		10 757	7 088
TOTAL PASSIF (I+II+III)		48 579	47 474

Le compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2019	30/06/2018	31/12/2018
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	4.2.1	8 280	7 576	14 918
- Loyers		6 140	5 885	11 928
- Charges locatives refacturées		1 715	1 688	2 990
- Autres produits locatifs		425	3	0
Autres prestations de service		186	188	367
Produits VEFA	4.2.1	0	0	0
<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		8 466	7 764	15 285
Production stockée	4.2.1	0	0	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		1	2	4
Autres produits		1	145	145
Total produits d'exploitation		8 468	7 911	15 434
Charges d'exploitation				
Achats stockés, autres achats et charges externes		2 003	2 272	4 109
Impôts, taxes et versements assimilés		1 269	1 266	2 121
Charges de personnel		468	449	967
- Salaires et traitements		333	327	677
- Charges sociales		135	122	290
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		933	988	1 898
- Sur immobilisations : amortissements	4.1.1	900	939	1 842
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		33	49	56
- Dotations aux prov. pour risques et charges		0	0	0
Autres charges		66	53	177
Total charges d'exploitation		4 739	5 028	9 272
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	4.2.1	3 729	2 883	6 162
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		5	8	14
Total produits financiers		5	8	14
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		2	2	2
Total charges financières		2	2	2
RESULTAT FINANCIER (II)		3	6	12
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		3 732	2 889	6 174
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	27	27
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	0
Total produits exceptionnels		0	27	27
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		428	27	54
Total charges exceptionnelles		428	27	54
RESULTAT EXCEPTIONNEL (III)		- 428	0	- 27
Impôts sur les bénéfices (IV)		1 264	1 095	2 220
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		2 040	1 794	3 927
TOTAL PRODUITS		8 473	7 946	15 475
TOTAL CHARGES		6 433	6 152	11 548
Résultat par action		2,68 €	2,35 €	5,14 €



Le tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2019	31/12/2018
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	2 040	3 927
Dotations aux amortissements et provisions	1 361	1 952
Reprises des amortissements et provisions	-1	- 4
Plus ou moins value de cession	0	0
Autres	0	0
Capacité d'autofinancement	3 400	5 875
Variation des créances d'exploitation	- 2 653	119
Variation des dettes d'exploitation	1 681	1 347
Charges et produits constatés d'avance	- 46	- 15
Variation du besoin en fonds de roulement	- 1 018	1 451
Flux net de trésorerie généré par l'activité	2 382	7 326
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 4 103	- 1 832
Acquisition d'immobilisations financières	- 482	- 62
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 4 585	- 1 894
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires	- 4 501	- 4 001
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	0	0
Contraction de prêts	2 000	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 2 501	- 4 001
VARIATION DE TRESORERIE	- 4 704	1 431
Trésorerie à l'ouverture	19 262	17 831
Trésorerie à la clôture	14 558	19 262

Analyse des capitaux propres

Le capital social, d'un montant de 15 000 000 €, est constitué de 760 259 actions.

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire				
Situation 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 31/12/2018							3 927			3 927
Situation au 31/12/2018	764 490	15 000	8 016	1 500	1 500	0	3 927	434	11 007	39 884
Distributions effectuées au titre de 2018							- 4 501			- 4 501
Reprise sur report à nouveau							574		- 574	0
Provisions réglementées								27		27
Annulation des titres	- 4 231	- 83	-448							- 531
Augmentation de capital		83		- 83	- 83					0
Résultat 30/06/2019							2 040			2 040
Situation au 30/06/2019	760 259	15 000	7 568	1 417	1 417	0	2 040	461	10 433	36 919

Les notes annexes aux comptes semestriels résumés

NOTE 1 : Faits caractéristiques sur le semestre

La Société a fait l'objet d'une vérification de sa comptabilité sur les exercices 2016 et 2017 par l'administration fiscale au cours du 1^{er} semestre.

La Société a contesté les 2 points qui font l'objet d'une proposition de rectification portant notamment sur le caractère non déductible de la provision pour dépollution d'un terrain.

Cette proposition de rectification, d'un montant total de 499 823,00 € (droits, intérêts de retard et majorations), a été contestée courant juillet 2019. Par conséquent, la Société n'a pas constitué de provision à la clôture semestrielle.

La Société a été victime à la fin du mois de mai 2019 d'une « escroquerie aux faux ordres de virement ». A la découverte de ces faits, la Société a immédiatement réagi en s'opposant aux ordres frauduleux et en déposant plainte. Les fonds frauduleusement détournés s'élèvent à 1,6 million d'euros et le risque de non restitution d'une partie de ces fonds fait l'objet au 30 juin 2019 d'une provision à hauteur de 25 % de ce montant. L'impact financier de cette fraude pourra être plus précisément déterminé au regard de l'issue des différentes mesures mises en œuvre par la Société pour que l'intégralité des fonds frauduleusement détournés, lui soient restitués et recrédités. Les fonds correspondants sont comptabilisés à l'actif de Sofibus Patrimoine au poste « Autres créances » et la provision est enregistrée au passif en « Provisions pour risques et charges ».

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

NOTE 2 : Présentation des comptes semestriels

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

NOTE 3 : Principales méthodes comptables

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec les dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

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

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

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

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

3.1 Immobilisations

a) Immobilisations incorporelles

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

b) Immobilisations corporelles

Evaluation des actifs à leur date d'entrée

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

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



Comptabilisation des composants et amortissements

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

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

Les constructions, ainsi que la fraction des équipements et aménagements qui leur est affectée, font l'objet d'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.

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.

NOTE 4 - Informations sur les états financiers

4.1 Informations sur le bilan

4.1.1 Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'Euros	Au 31/12/18	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 30/06/19	Amort. au 31/12/18	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. au 30/06/19	Valeurs nettes 31/12/18	Valeurs nettes 30/06/19
1. Immobilisations incorporelles	363	0	0	0	0	363	363	0	0	363	0	0
Logiciel	363	0	0	0	0	363	363	0	0	363	0	0
Logiciel en cours												
2. Immobilisations corporelles	93 065	0	4 103	0	0	97 168	66 651	0	901	67 552	26 414	29 616
Terrains	10 464					10 464	0		0	0	10 464	10 464
Location simple	3 766					3 766	0		0	0	3 766	3 766
Autre	6 698					6 698	0		0	0	6 698	6 698
Gros oeuvre	41 533					41 533	34 824		430	35 254	6 709	6 279
Location simple	41 533					41 533	34 824		430	35 254	6 709	6 279
Façades, Couvertures	14 489					14 489	10 649		212	10 861	3 840	3 628
Location simple	14 489					14 489	10 649		212	10 861	3 840	3 628
Installations générales et techniques	712					712	346		24	370	366	342
Location simple	712					712	346		24	370	366	342
Agencements	13 856		199			14 055	12 927		118	13 045	929	1 010
Location simple	13 856		199			14 055	12 927		118	13 045	929	1 010
Equipements du terrain	10 034					10 034	7 839		106	7 945	2 195	2 089
Location simple	8 129					8 129	7 167		74	7 241	962	888
Autre	1 905					1 905	672		32	704	1 233	1 201
Immobilisations en cours	1 861		3 902			5 763	0		0	0	1 861	5 763
Autres immobilisations corporelles	116		2			118	66		11	77	50	41
TOTAL (1 + 2)	93 428		4 103			97 531	67 014		901	67 915	26 414	29 616
Location simple	82 588		1 970			84 558	65 914		857	66 771	16 674	17 787
Autres immobilisations corporelles	10 478		2 133			12 611	738		43	781	9 740	11 830

Les acquisitions en location simple sur le semestre correspondent essentiellement à des frais sur les futurs bâtiments à construire.

Expertises immobilières

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



Immobilisations financières

Actions propres

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors des Assemblées Générales Mixtes des 18 Mai 2017 et 17 Mai 2018, SOFIBUS PATRIMOINE avait racheté 4 231 titres pour un montant total de 530 819 €.

Ces titres ont été annulés par le Conseil d'Administration du 4 avril 2019,

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 6 Juin 2019, SOFIBUS PATRIMOINE a racheté, au 30 juin 2019, 8 titres pour un montant total de 1 600 €.

Dépôts de garantie versés

Le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élève à 689 K€ au 30 juin 2019 contre 218 K€ à fin décembre 2018.

Ils comprennent, à fin juin 2019, 658 K€ correspondant à une immobilisation financière court terme.

4.1.2 Actif circulant

Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	30/06/19			31/12/18
	Brut	Provisions	Net	
Créances clients	1 031		1 031	411
Créances douteuses	429	267	162	142
Total	1 460	267	1 193	553

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/18	378	315	79	236
- Augmentation 2019	53	44	12	33
- Diminution (reprise) 2019	-2	-1	0	-2
Créances douteuses au 30/06/19	429	358	91	267

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 429 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 267 K€.

4.1.3 Passif

Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		30/06/19	31/12/18
		utilisées	Non utilisées		
Provisions pour charges	0	0	0	502	502
Provisions pour risques	401	0	0	401	0
TOTAL	401	0	0	903	502

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

Au 30 juin, la société a provisionné à hauteur de 25 % (401 K€) le préjudice lié à l'escroquerie aux « faux ordres de virements ».

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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



4.2 Informations sur le compte de résultat

Les produits locatifs

En milliers d'Euros	30/06/19	30/06/18	Variation %	31/12/18
Loyers				
<i>Loyers de location simple</i>	6 129	5 872	+ 4,4 %	11 895
<i>Indemnités d'occupation</i>	0	2	-	2
<i>Facturations diverses</i>	11	13	-	26
Total loyers	6 140	5 885	+ 4,3 %	11 923
Charges locatives refacturées	1 715	1 688	+ 1,6 %	2 990
Autres produits locatifs	425	3	-	4
Total des produits locatifs	8 280	7 576	+ 9,3 %	14 917

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de produits locatifs, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 88.4% des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

Le résultat d'exploitation

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

Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 2 298 K€ (- 13,3 % par rapport au 30 juin 2018) comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 1 704 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (1 430 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.

4.3 Informations sur le hors bilan

Les engagements liés au développement de l'activité reçus et repris au hors bilan correspondent aux montants des contrats de promotion immobilière relatifs aux bâtiments en cours de construction au 30 juin 2019.

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

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

En K€	30/06/19	31/12/18
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements de financement	0	0
Engagements de garantie	658	187
Engagements sur titres	0	0
ENGAGEMENTS RECUS		
Engagements de financement	7 000	7 000
Engagements de garantie	58	82
Engagements sur titres	0	0
Engagements de construction de bâtiments	6 781	1 697

NOTE 5 - Autres informations

Evènements post-clôture

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

SOFIBUS PATRIMOINE

Société Anonyme
43, rue Taitbout
75 009 PARIS

Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel

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

Paris, le 5 septembre 2019

Jean-Marc COSTES
Directeur Général



**Rapport du commissaire aux comptes
sur l'information financière semestrielle 2019**

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2019

Aux actionnaires de la société SOFIBUS PATRIMOINE

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société SOFIBUS PATRIMOINE, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

Conclusion sur les comptes

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

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

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels résumés.

Paris-La Défense, le 5 septembre 2019
Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON