

**RAPPORT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DE SOFIBUS PATRIMOINE
DU 26 JUIN 2020**

EXERCICE 2019

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

HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV

Représentée par MME SOPHIE HEROUARD

SEGRO FRANCE

Représentée par MME LAURENCE GIARD

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 exercices 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 2020.....	17
6 - Résultats de la société sur les cinq derniers exercices.....	17
7 - Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients.....	18
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 2019.....	22
11 - Eléments d'information sur les aspects environnementaux.....	22
12 - Opérations effectuées par la société sur ses propres titres.....	23
13 - Autorisations financières relatives au rachat d'action et réduction de capital.....	24
14 - Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres.....	24
15 - Modifications statutaires.....	24
16 - Evènements postérieurs à la clôture.....	25
Le Rapport sur le gouvernement d'entreprise	26
1 - Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil au cours de l'exercice 2019.....	26
2 - Composition du Conseil d'administration.....	28
3 - Administration et contrôle de la société.....	31
4 - Rémunérations des mandataires sociaux.....	32
5 - Conventions et engagements réglementés visés à l'article L 225.38 du Code de Commerce.....	38
6 - Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales et des conventions réglementées.....	38
7 - Filiales et prises de participations.....	40
8 - Autorisations financières à l'émission de titres.....	40
9 - Autorisation à donner au Conseil d'Administration de procéder au rachat d'actions de la société.....	41
10 - 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.....	41
11 - Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	41
12 - Environnement de contrôle et de pilotage.....	42
13 - Projets de résolutions sur les rémunérations.....	43
Les Comptes	45
Comptes de l'Exercice 2019.....	46
Notes Annexes aux Comptes.....	50
Les projets de résolutions	62
L'Attestation de la personne responsable	70
Les Rapports du commissaire aux comptes	71

SOFIBUS PATRIMOINE

S.A. AU CAPITAL DE 15 000 000,00 € (au 31 décembre 2019)
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 2019 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 complémentaire 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.

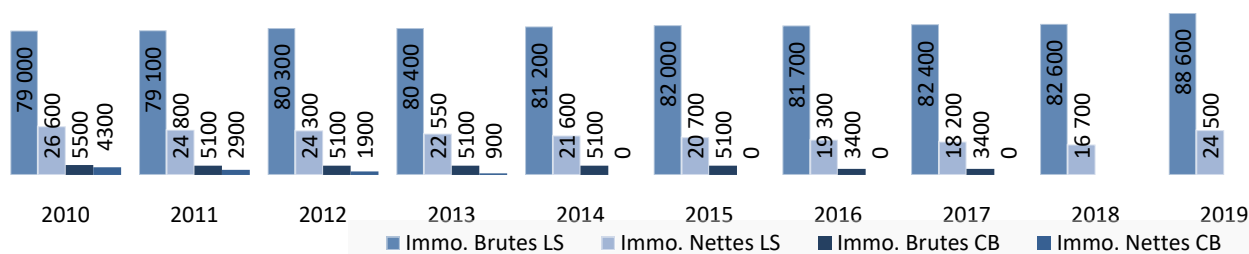
Nous vous proposons d'analyser l'évolution en 2019 du patrimoine, de l'activité locative, du refinancement et enfin d'examiner les comptes annuels.

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 (en Milliers d'Euros)



Depuis la levée d'option du dernier contrat de crédit-bail fin 2017, le patrimoine de la société se compose uniquement de bâtiments locatifs et de réserves foncières.

A fin 2019, la valeur brute comptable de l'ensemble du patrimoine locatif est de 88 600 K€ (soit 90,3 % de l'ensemble des immobilisations) et représente 24 500 K€ en valeurs nettes (soit 73,9 % de l'ensemble).

Le montant des immobilisations brutes augmente de 6 000 K€ (construction et livraison du BIL 25 en Août 2019, construction du BIL 26 et livraison en janvier 2020, démolition du BIP 14 pour construire en lieu et place le magasin de dépôt BRICOMAN pour une livraison prévue avant la fin du 1^{er} semestre et une ouverture au public prévue au cours du 3^{ème} trimestre 2020.

Sa répartition est la suivante :

Région Ile de FRANCE

Val de Marne (immeubles d'activités)

125 125 m²

97,9 % en valeurs brutes

Paris (immeuble de bureaux)

2 652 m²

2,1 % en valeurs brutes

B. Répartition de l'Ensemble du Patrimoine



Le total des immobilisations corporelles s'élève à 98 068 K€ en valeurs brutes et à 33 136 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2019

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	-		
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
BIL 25 - 3 avenue des Lys	5 450	2 904	2019	A+B
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	259 369	124 817		
Accueil	-	308	1982	B+Club house
Total Parc des Petits Carreaux	259 369	125 125		

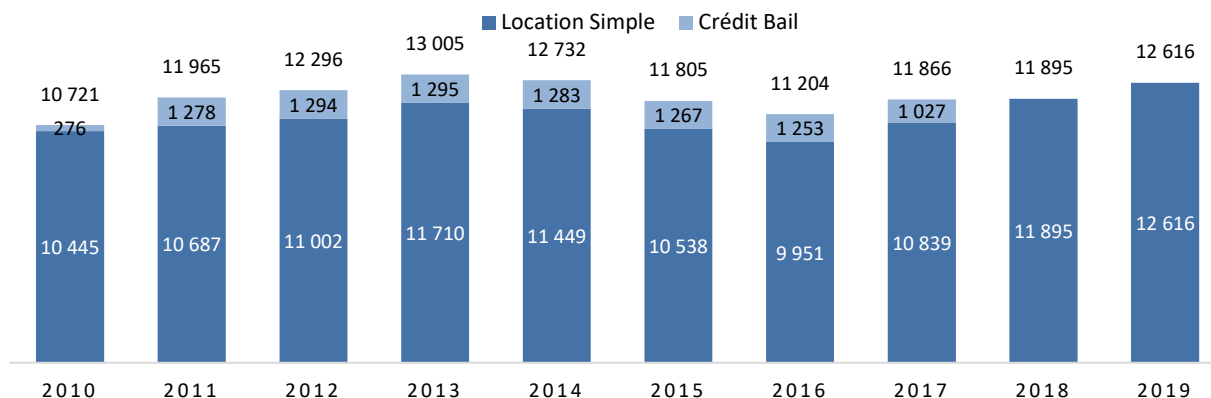
2. Hors parc d'Activités des Petits Carreaux

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)

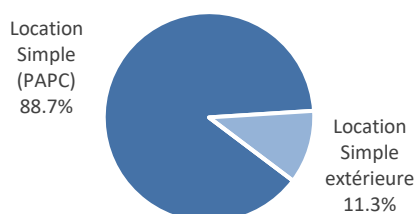
En milliers d'Euros	2019	2018	Évolution en %
Loyers PAPC	11 193	10 533	+ 6,3 %
Indemnités d'occupation PAPC	0	2	-
Loyers 'Bonneuil Sud'	207	203	+ 2,1 %
Loyers Taitbout	1 216	1 159	+ 4,9 %
Loyers Divers	0	0	
Total	12 616	11 897	+ 6,0 %

PAPC = Parc d'activités des Petits Carreaux

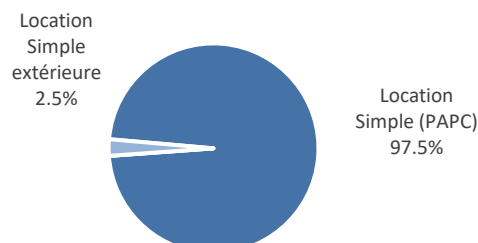
L'activité de location simple progresse de 6.0 % par rapport à 2018 et s'établit à 12 616 K€.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 91,9 % contre 90,4 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 97,5 % à comparer à 91,7 % au 31 décembre 2018.

Répartition des loyers en 2019



Répartition des surfaces par secteur

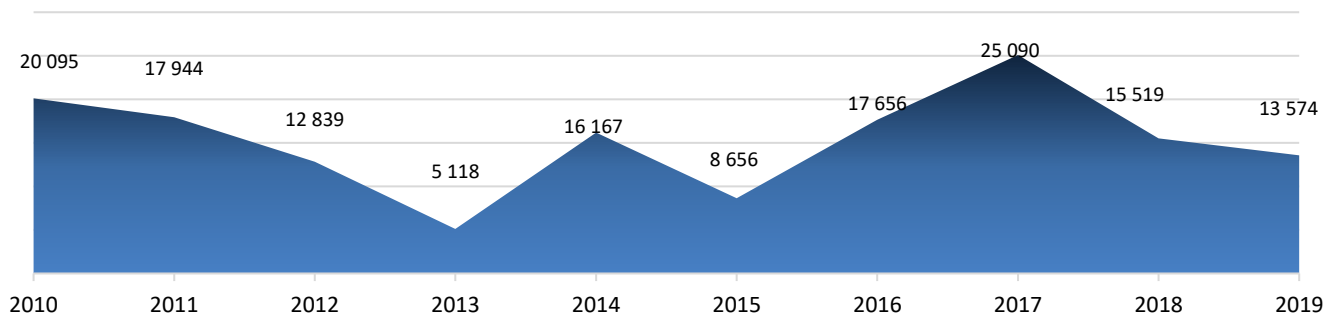


(PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux)

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



En m ²	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Locaux libres en début de période	26 630	23 321	22 078	17 428	19 635	20 826	24 499	26 237	12 904	11 024
Locaux libérés	16 786	16 701	8 189	7 325	17 358	12 824	19 394	11 757	13 974	8 052
Entrée/Sortie du stock	-	-	-	-	-	-	-	-	- 335	- 2 286
Stock à commercialiser	43 416	40 022	30 267	24 753	36 993	33 650	43 893	37 994	26 543	16 790
Location pour la période	20 095	17 944	12 839	5 118	16 167	9 151	17 656	25 090	15 519	13 574
Stock disponible fin de période	23 321	22 078	17 428	19 635	20 826	24 499	26 237	12 904	11 024	3 216

Le marché des locaux d'activités en Ile de France a été particulièrement dynamique en 2019 tout secteur géographique confondu avec toujours une prédominance de la première couronne nord et ouest sur les autres secteurs.

Avec plus d'un million cent mille mètres carrés transactés en Ile de France pour l'année 2019, le marché des locaux d'activités prouve une nouvelle fois sa résilience.

Le secteur des petites et moyennes surfaces reste le moteur du marché et la hausse des valeurs se confirme notamment en première couronne sur le secteur intra A 86.

Les ventes à utilisateurs qui représentent encore plus d'un tiers de la demande placée ont connu un léger recul qui s'explique essentiellement par le manque d'offres.

S'agissant en particulier du Parc d'Activités des Petits Carreaux, son emplacement stratégique ainsi que 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 à 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 adapté 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, 14 571 m² ont été commercialisés en 2019 représentant 27 transactions.

Environ la moitié de ces transactions (13) sont intervenues sur des surfaces inférieures à 500 m², 12 transactions sur le créneau 500-1 000 m² et 2 transactions sont supérieures à 1 000 m².

6 locataires existants ont loué des surfaces complémentaires.

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

La qualité de la rénovation des façades du Bâtiment HT 3 a permis d'obtenir rapidement un taux d'occupation de 100 % sur cet immeuble.

Les deux constructions en blanc des bâtiments BIL 25 et BIL 26, de conception moderne et à forte image architecturale, ont démontré leur succès. Le bâtiment BIL 25 est loué à 75 % à 3 locataires et le bâtiment BIL 26 a été loué à 100 % avant sa livraison.

Dans ce contexte, le taux d'occupation physique constaté sur le Parc en fin d'exercice s'élevait à 97,4 % contre 91,3 % fin 2018.

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 rejeté l'ensemble des moyens développés par l'association qui a ensuite interjeté appel.

Au regard de la procédure en cours et des incertitudes liées aux délais non connus et non maîtrisables, RTE pour qui la construction était destinée, a fait savoir à SOFIBUS qu'elle souhaitait rechercher un nouveau site.

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 a été livré en septembre 2019 et est loué à 75 %

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 1 528 m² et de 16 places de stationnement VL.

Cet immeuble a été livré en janvier 2020 et est loué à 100 %

3. SOFIBUS a déposé, en blanc, un nouveau permis de construire portant sur la construction d'un bâtiment d'activités polyvalent dit « BIL 27 » d'une surface de plancher d'environ 2 124 m².

Le permis de construire a été obtenu le 15 octobre 2019.

D. 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.

La livraison du bâtiment devrait intervenir avant la fin du 1^{er} semestre, pour une ouverture au public au cours du 3^{ème} trimestre de la même année.

E. 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 207 K€ de loyers.

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

Cet immeuble loué en totalité a généré des loyers à hauteur 1 216 K€ contre 1 159 K€ sur l'exercice 2018.

G. Évolution des Créances Douteuses

Le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice ressort à 32 K€ et trouve sa justification dans la défaillance de deux 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dotations aux Provisions créances douteuses	290	99	90	36	56	32
Total loyers facturés	12 732	11 805	11 204	11 866	11 895	12 616
% dotations sur créances douteuses/loyers facturés	2,3 %	0,8 %	0,8 %	0,3 %	0,5 %	0,3 %

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

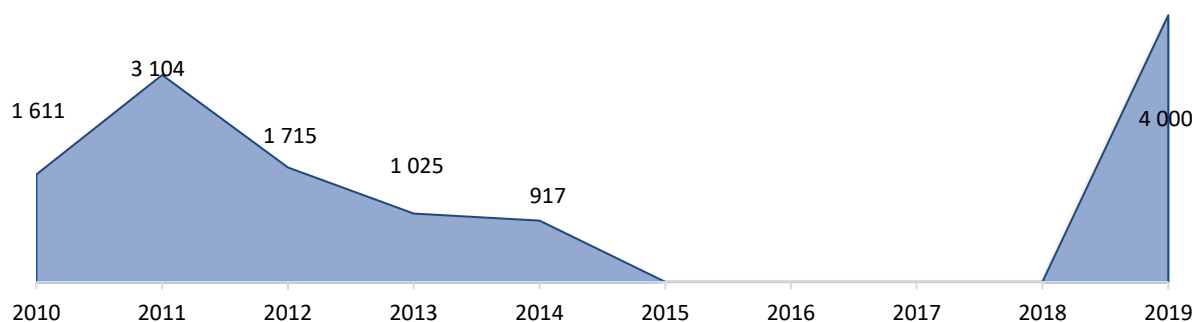
3. Le Refinancement

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

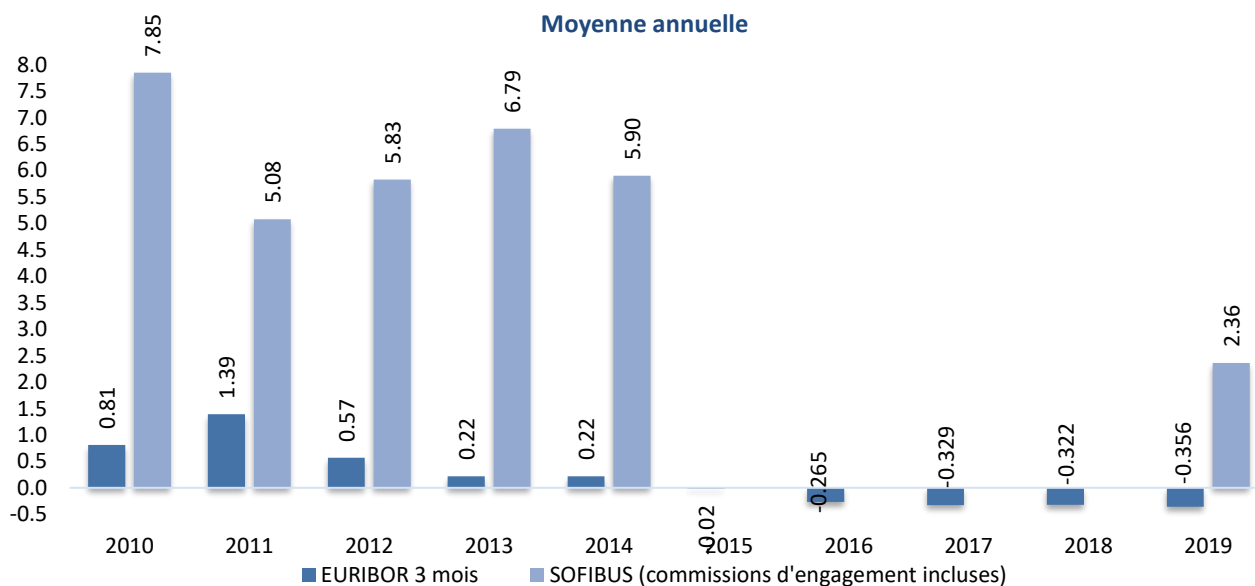
Au 31 décembre 2019, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 10 000 K€, afin de financer une partie des travaux de construction des bâtiments, SOFIBUS PATRIMOINE utilisait 4 000 K€. Le taux moyen de refinancement à fin décembre était de 1,19 % (hors commissions).

La trésorerie disponible excédentaire s'élève quant à elle à 16 037 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	2019		2018		2017	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	16 265	3 092	14 917	2 990	14 648	2 663
Loyers	12 640		11 923		11 980	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	12 616		11 897		10 877	
Loyers de crédit-bail et ind. d'occupation	0		0		1 077	
Facturations diverses	24		26		26	
Charges locatives refacturées	3 092	3 092	2 990	2 990	2 649	2 649
Autres produits locatifs	533		4		19	14
Produits VEFA	0		0		83	
Autres Prestations de services	353		367		358	
Chiffre d'affaires	16 618	3 092	15 284	2 990	15 089	2 663
Production stockée	0		0		0	
Charges sur Immeubles	- 4 014	- 3 092	- 4 638	- 2 990	- 4 425	- 2 650
Entretien et frais de relocation	- 426	- 14	- 1 136	- 101	- 1 054	- 1
Charges locatives générales	- 1 746	- 1 537	- 1 499	- 1 289	- 1 449	- 1 169
Impôts et taxes	- 1 842	- 1 541	- 2 003	- 1 600	- 1 922	- 1 480
Frais de fonctionnement	- 2 891		- 2 558		- 2 760	- 13
Frais de personnel	- 992		- 967		- 973	0
Impôts et taxes	- 160		- 118		- 123	0
Achats stockés et autres charges générales d'exploitation	- 1 739		- 1 473		- 1 664	- 13
Excédent Brut d'Exploitation	9 713	0	8 088	0	7 904	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	534		4		819	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 892		- 1 898		- 1 934	
Autres produits	156		145		380	
Autres charges	- 347		- 177		- 1 230	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	8 164		6 162		5 939	
Produits financiers	10		14		1	
Charges financières	- 15		- 2		- 4	
RESULTAT FINANCIER	- 5		12		- 3	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	8 159		6 174		5 936	
Produits exceptionnels	0		27		0	
Charges exceptionnelles	- 455		- 54		- 54	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 455		- 27		- 54	
Impôts sur les bénéfices	- 2 723		- 2 220		- 2 151	
RESULTAT DE L'EXERCICE	4 981		3 927		3 731	

B. Le Résultat d'Exploitation

Les produits locatifs progressent de 1 348 K€ par rapport à l'exercice 2018 (+ 7,7 %) et s'établissent à 16 265 K€.

Les loyers de location simple augmentent de 717 K€ comparativement au 31 décembre 2018 (+ 6,0 %).

Les charges refacturées aux entreprises locataires (3 092 K€) sont en augmentation de 102 K€ par rapport à fin 2018.

Les autres produits locatifs s'établissent à 533 K€ (indemnités pour remise en état et pour résiliation anticipée).

Les autres prestations de services (353 K€) représentent essentiellement des salaires refacturés.

Les Charges sur immeubles s'élèvent à 4 014 K€ (- 624 K€ sur un an) dont 3 092 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société diminuent de 726 K€ (les travaux de relocation sont en diminution de 623 K€, les impôts et taxes diminuent de 102 K€ et les charges locatives sur locaux vacants de 1 K€).

Les Frais de fonctionnement représentent 2 891 K€ contre 2 558 K€ en 2018. Ils augmentent de 333 K€ Les honoraires divers augmentent de 239 K€, les dons augmentent de 23 K€ (dons pour la reconstruction de Notre Dame), les impôts et taxes augmentent de 42 K€ et les frais de personnel de 25 K€.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 9 713 K€ contre 8 088 K€ à fin décembre 2018 (+ 20,1 %).

Les dotations aux amortissements et provisions représentent 1 892 K€ contre 1 898 K€ en 2018. Les provisions pour créances douteuses diminuent de 24 K€, les dotations aux amortissements des biens en location simple augmentent de 16 K€ et les dotations aux amortissements des biens d'exploitation augmentent de 2 K€.

Les reprises sur amortissements et provisions s'établissent à 534 K€ contre 4 K€ en 2018. Elles correspondent au montant des créances douteuses provisionnées pour lesquelles nous avons reçu la certification que ces sommes ne seront pas recouvrées et la reprise de la provision relative à la dépollution d'un terrain.

Les autres produits (156 K€) et autres charges (347 K€) comprennent :

Des pénalités de retard sur les chantiers (143 K€), des frais de procédures facturés (3 K€) alors que les autres charges sont composées des créances irrécouvrables nettes (46 K€) et des rémunérations annuelles globales des administrateurs prévue par l'article L.225-45 du Code de commerce (108 K€) et d'autre part, en raison de la démolition du bâtiment BIP 14, afin de construire en lieu et place le magasin de bricolage, la valeur non amortie de ce bâtiment, d'un montant de 183 K€.

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 8 164 K€ contre 6 162 K€ en 2018 (+ 32,5 %).

C. Le Résultat Financier

Les produits financiers s'établissent à 10 K€ (intérêt sur compte à terme) et les frais financiers à 15 K€.

Au total, le résultat financier s'établit à - 5 K€ contre + 12 K€ au 31 décembre 2018.

D. Résultat courant avant impôts

Le résultat courant avant impôts s'élève à 7 664 K€ contre 6 174 K€ en 2018 (+ 24,1 %).

E. Le Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel est de - 455 K€ contre - 27 K€ au 31 décembre 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 31 décembre 2019 d'une provision à hauteur de 25 % de ce montant (soit 401 K€). 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 reconstitués. 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 ».

Enfin, une provision pour amortissements dérogatoires, d'un montant de 54 K€ est comptabilisée comme chaque année.

F. Impôt sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 2 723 K€ contre 2 220 K€ sur l'exercice 2018.

G. Le Résultat net de l'exercice

Le résultat net s'établit à 4 981 K€ contre 3 927 K€ au 31 décembre 2018 (+ 26,8 %).

H. Evolution du cash flow sur 10 ans

En milliers d'Euros	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Cash-flow	6 795	5 875	4 900	6 281	6 757	8 255	7 662	6 734	6 246	3 181
- Amortissements	1 860	1 842	1 898	1 883	1 850	2 803	2 907	2 980	3 040	2 346
- Provisions créances douteuses	33	56	36	90	99	290	79	72	15	89
- Provisions pour risques et charges	401	0	0	0	0	0	502	0	0	0
- Provisions amt dérogatoires	54	54	54	54	54	54	54	54	54	0
- Reprises prov. créances douteuses	- 32	- 4	- 819	0	- 2	- 19	0	0	- 213	0
- Reprises prov. pour litiges	0	0	0	0	0	0	- 98	- 374	0	- 519
- Reprises prov. Pour risques et charges	- 502	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Résultat	4 981	3 927	3 731	4 254	4 752	5 127	4 218	4 002	3 350	1 265
Dividende distribué	* 4 560	4 501	4 001	3 440	3 364	3 364	3 058	2 921	2 694	2 309

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

Le cash flow courant représente 8,94 € par action.

I. Résultat et affectation

Le résultat de l'exercice s'élève à	4 980 938,24 €
Après reprise du report à nouveau, soit	10 432 875,46 €
Le total disponible s'élève à	15 413 813,70 €

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

- aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	4 560 162,00 €
- au report à nouveau	10 853 651,70 €

Ainsi le report à nouveau, s'élevant à la somme de 10 432 875,46 €, serait porté à la somme de 10 853 651,70 €.

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 6,00 €.

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé	
2016	4,50 €	assorti d'un abattement de 1,80 €
2017	5,26 €	assorti d'un abattement de 2,10 €
2018	5,92 €	assorti d'un abattement de 2,37 €

Rapport de gestion

J. Capital, Dividende et Cours de BOURSE

REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2019

Actionnaires	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote AGO
Société Hottinger Participations Françaises (*)	169 448	22,29	22,00
Succession Baron Hottinguer (*)	5 161	0,68	0,67
Mr Frédéric Hottinguer (*)	2 386	0,31	0,49
Société Hériot (*)	24 703	3,25	3,21
Société Soplaco SARL (*)	14 373	1,89	1,87
Société Ocepro SAS (*)	12 939	1,70	1,72
Société Financière Hottinguer SAS (*)	12 292	1,62	1,59
Mr Paul Hottinguer (*)	186 637	24,55	24,24
Société SEGRO France	148 217	19,50	19,25
Mme Véronique Bowdler-Raynar	69 192	9,10	8,98
Divers	114 679	15,08	15,98
Actions détenues par SOFIBUS	232	0,03	
Total	760 259	100,00	100,00
Total brut de droits de vote		770 335	

(*) personnes physiques et sociétés faisant partie du pacte d'actionnaires décrit en pages 37 à 43 du Document unique d'enregistrement déposé à l'AMF le 14 novembre 2019.

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 €
2019	760 259	6,00 €	218,00 €	179,00 €

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

Du 1^{er} janvier au 16 Avril 2020, le cours de l'action a varié entre 173,00 € et 220,00 €.

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 2019.

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 2020

Tous les efforts porteront sur :

- la consolidation de notre taux d'occupation,
- l'accompagnement des dossiers en cours de réalisation,
- évaluer la pertinence de la construction en blanc sur le Parc des Petits Carreaux du bâtiment BIL 27 d'une surface d'environ 2 124 m²,
- apprécier l'opportunité de réaliser la rénovation de façade du bâtiment 214,
- la mise en place d'une application smartphone dédiée aux locataires du Parc d'Activités des Petits Carreaux intégrant notamment un service de gestion des événements clients,
- l'étude du développement des réserves foncières,
- la mise à jour des expertises immobilières.

6. Résultats de la société sur les cinq derniers exercices

Nature des indications	2019	2018	2017	2016	2015
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	760 259	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	16 618	15 285	15 089	18 726	14 869
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	9 524	8 095	7 051	8 702	9 454
Impôts sur les bénéfices	2 723	2 220	2 151	2 421	2 700
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4 981	3 927	3 731	4 254	4 752
Montant des bénéfices distribués	(*) 4 560	4 501	4 001	3 440	3 363
III. RESULTAT PAR ACTION en Euros					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	8,94 €	7,69 €	6,41 €	8,22 €	8,83 €
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	6,56 €	5,13 €	4,88 €	5,56 €	6,22 €
Dividende versé à chaque action	(*) 6,00 €	5,92 €	5,26 €	4,50 €	4,40 €
IV. PERSONNEL en Milliers d'Euros					
Nombre de salariés (temps partiel)	4	4	4	4	3
Montant de la masse salariale	707	675	674	710	643
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc)	285	294	299	271	291

(*) 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					74	0					62
Montant total des factures concernées		943568	73307	3870	189527	1210271		54903	16824	40775	144595	27097
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		5.88	0.46	0.02	1.18	7.54						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice								0.33	0.10	0.25	0.87	1.55
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nb de factures exclues							10					
Montant total des factures exclues							53 317					
(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 propres au secteur immobilier

Facteurs de risques :

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 des loyers des activités tertiaires ou l'indice du coût de la construction de publiés par l'INSEE.

Dans le cadre de son activité, 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.

Dispositifs de réduction des risques :

- Evaluation régulière du patrimoine par un expert immobilier indépendant
- Veille sur le marché immobilier

Risques opérationnels propres aux foncières

Risques commerciaux

Facteurs de risques :

- Risques de non-perception des loyers
- Risques de non renouvellement des baux

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.

Dispositifs de réduction des risques :

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
- Revue et suivi des créances lors des Comités de Direction mensuels
- Procédure rapide de relances des créances impayées
- Contentieux confiés à un Avocat spécialisé

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, demande une caution solidaire de la Société mère du futur locataire ou une caution bancaire en complément du dépôt de garantie.

Risques d'obsolescence et de dévalorisation des actifs

Facteurs de risques :

- Perte d'attractivité des actifs par rapport aux attentes des locataires
- Dégradation de l'image et de la réputation
- Retards dans les calendriers de réalisation des rénovations ou des constructions

Dispositifs de réduction des risques :

La maîtrise des risques commerciaux repose sur :

- Programme de rénovation du patrimoine existant

Risques liés aux constructions

Facteurs de risques :

- Retards dans les calendriers de réalisation des constructions

Dispositifs de réduction des risques :

La maîtrise des risques repose sur :

- Suivi administratif des 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
- Respect des règles en matière d'environnement, de pollution et de sécurité (Système de management environnemental certifié ISO14001 :2015 et enregistré EMAS).

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

Facteurs de risques :

- Recours important à des entreprises et prestataires de services
- Dépendance vis-à-vis de ces entreprises
- Baisse de qualité des prestations

Dispositifs de réduction des risques :

La maîtrise des risques repose sur :

- Procédures régulières d'appel d'offre
- Diversification des entreprises
- Recours à un sous-traitant interne ayant son propre service technique conseillé et assisté par des bureaux de contrôle et maîtres d'œuvre spécialisés

Risques juridiques et fiscaux liés à l'activité de foncière

Facteurs de risques :

- Réglementation dense et évolutive notamment liée à la construction, aux baux commerciaux, aux autorisations administratives et à l'environnement
- Risques que les locataires n'appliquent pas les réglementations en vigueur

Dispositifs de réduction des risques :

La maîtrise des risques repose sur :

- Recours à des compétences extérieures (avocats spécialisés en droit fiscal, de l'urbanisme, des baux commerciaux ...)
- Système de management environnemental certifié ISO 14001 :2015 et enregistré EMAS (cf. Déclaration environnementale disponible en téléchargement sur le site internet petitscarreaux.fr)

Assurances et couverture des risques

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

Risques sanitaires

Facteurs de risques :

Les effets systémiques de la crise sanitaire liée à la pandémie COVID-19 sur l'économie en général, et sur le secteur immobilier et de la construction, restent à ce jour difficiles à apprécier, de sorte qu'il est difficile de cerner l'impact de cette crise à la date de rédaction du présent rapport.

Néanmoins, la Société pourrait être exposée de plusieurs manières.

Au-delà de l'impact humain majeur qu'impliquerait la contamination potentielle d'un ou plusieurs de ses collaborateurs, la Société pourrait être exposée à un accroissement du risque de non-perception des loyers commerciaux et professionnels échus durant la période de crise, du fait notamment de la fermeture administrative d'établissements recevant du public et de la faculté dont disposent certains preneurs à bail commercial ou professionnel de solliciter un report et/ou un échelonnement de ces loyers.

La Société pourrait également être amenée à suspendre toute activité de location nouvelle tant que les circonstances l'exigent.

Enfin, la crise sanitaire accroît le risque de retard dans la réalisation des constructions en cours ainsi que des constructions et développement projetés.

Maîtrise des risques :

SOFIBUS PATRIMOINE suit de près l'évolution de la pandémie afin de mettre en place toutes les actions appropriées pour en priorité protéger au mieux la santé de ses collaborateurs, ses clients et tous les tiers travaillant pour la société, mais aussi réduire autant que possible les impacts économiques de cette pandémie.

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 2019 est de 10 000 K€ contre 7 000 K€ au 31 décembre 2018. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements au 31/12/2019

En milliers d'Euros	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Dettes envers les établissements de crédit	4 000	4 000	0	0
Autres engagements reçus	0	0	0	0
TOTAL	4 000	4 000	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 (10 000 K€ autorisés à fin 2019, pour 4 000 K€ utilisés).

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 992 K€ en 2019 contre 967 K€ en 2018.

Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 28,75 % de la masse salariale en 2019 contre 30,36 % en 2018.

10. Participation des salariés au capital au 31 décembre 2019

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).

Parmi l'ensemble des aspects environnementaux inventoriés, 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.

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 2019

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	285
Cours moyen des achats	195,41 €
Nombre d'actions vendues au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des ventes	Néant
Montant des frais de négociation	167,05 €
Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31/12/2019	232
Valeur de ces actions au cours d'achat	46 201,00 €
Valeur nominale	19,62 €
Nombre de titres annulés	4 231
Fraction du capital qu'elles représentent	0,03 %

12.2 – Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 6 Juin 2019

La Société a racheté 232 titres au cours moyen de 199,14 € pour un montant total de 46 201,00 € au cours de l'exercice 2019.

Mois	Nombre de titres achetés	Montant	Prix moyen
Juin 2019	12	2 400,00 €	200,00 €
Juillet 2019	33	6 600,00 €	200,00 €
Août 2019	4	800,00 €	200,00 €
Septembre 2019	17	3 345,00 €	196,76 €
Octobre 2019	40	7 996,00 €	199,90 €
Novembre 2019	126	25 060,00 €	198,89 €
Décembre 2019	0	0,00 €	-
Total	232	46 201,00 €	199,14€

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 2019
Faire acheter par la société ses propres actions (AGM du 06/06/2019, résolution n°5)	10 % du capital. Coût total plafonné 16 725 698 € (hors frais)	05/12/2020	Achat de 232 titres
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (AGM du 06/06/2019, résolution n°17)	10 % du capital par période de 24 mois	05/05/2021	Cette autorisation n'a pas été utilisée.

13.2. - Autorisations soumises à l'assemblée générale mixte du 13 Mai 2020

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 16 720 594 € (hors frais)	12/11/2021 (18 mois)
Réduire le capital social par l'annulation d'actions (résolution n°16)	10 % du capital par période de 24 mois	12/05/2022 (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 2019.

15. Modifications statutaires

Afin d'harmoniser les statuts de la société SOFIBUS PATRIMOINE avec les dispositions de la loi PACTE, nous vous proposons d'effectuer les modifications statutaires suivantes :

15.1 Modification de l'article 10-4 des statuts « Conseil d'Administration – pouvoirs du Conseil d'Administration »

Il y a lieu de prévoir que le Conseil d'Administration détermine les orientations des activités de la Société et veille à leur mise en œuvre, **conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.**

15.2 Modification de l'article 14 des statuts « Rémunération des dirigeants »

Nous vous proposons de supprimer la référence aux « jetons de présence » pour la remplacer par la notion de « rémunération des administrateurs ». Ainsi, il serait stipulé :

« L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs et au censeur, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle. La répartition entre les administrateurs et les censeurs est déterminée par le Conseil d'Administration. »

16. Evènements postérieurs à la clôture

Entre le 31 décembre 2019, date de la clôture de l'exercice, et le 27 avril, date à laquelle les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration, est survenue la crise sanitaire du Covid-19.

Les effets systémiques de cette crise, extrêmement évolutive, sur l'économie en général, et sur le secteur immobilier et de la construction, restent à ce jour difficiles à apprécier, de sorte qu'il est impossible de prévoir à ce stade ses impacts négatifs potentiels sur l'activité de la Société en 2020 et/ou sur des périodes ultérieures.

Un accroissement des risques auxquels se trouve exposée la Société est cependant à prévoir à court terme (v. section 8.2. du Rapport de gestion), notamment :

- Le risque de non-perception des loyers pour le deuxième trimestre 2020 est accru, du fait notamment de la fermeture administrative d'établissements recevant du public, la faculté dont disposent certains preneurs à bail commercial ou professionnel de solliciter un report et/ou un échelonnement de leurs loyers échus durant la période de crise sanitaire, de la difficulté à augmenter durant cette période le taux d'occupation des locaux...
- Le retard dans l'achèvement des constructions,
- La prochaine évaluation du patrimoine immobilier pourrait également subir les impacts négatifs de la crise actuelle sans qu'ils puissent être déterminés avec précision à ce jour.

La trésorerie de la Société apparaît cependant suffisante pour faire face à la crise.

La Société veille et veillera à mettre en place les mesures appropriées pour garantir la sécurité et répondre aux besoins de ses collaborateurs, locataires, prestataires et clients durant la période de crise et dans l'accompagnement à sa sortie.

1. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019

1.1. Conseil d'Administration

Au 31 décembre 2019, 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 28 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 2019. 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 Middenext régulièrement.

1.2. Comité Stratégie et Initiatives

Le comité est composé de 5 membres qui sont désignés par le Conseil d'Administration sur proposition du Président du Conseil d'Administration.

Le Vice-président du Conseil d'Administration, membre de droit, préside le Comité.

Les membres, qui sont nommés, le sont pour une durée de 3 ans renouvelables sans toutefois pouvoir excéder la durée de leur mandat d'administrateur.

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 2 fois afin d'étudier le développement des réserves foncières.

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, M. François SALVADOR et la société HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV représentée par Mme Sophie HEROUARD.

Le comité d'audit s'est réuni 2 fois en 2019. Le taux de présence était de 83,3 %.

1.4. Direction Générale de la Société

Suivant décisions du Conseil d'Administration en date du 12 janvier 2016, Monsieur Jean-Marc COSTES, a été nommé Directeur Général pour une durée indéterminée

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'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Monsieur Paul HOTTINGUER exerce les fonctions de Directeur Général Délégué jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Il sera proposé au Conseil d'Administration se réunissant à l'issue de l'Assemblée Générale du 13 mai 2020 :

- de nommer Monsieur Paul HOTTINGUER en qualité de Président du Conseil d'Administration jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021
- de nommer Monsieur Frédéric HOTTINGUER en qualité de Directeur Général Délégué jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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 10 ci-dessous.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

2. Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2019

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	NON
	Administrateur		05/2000	12/2021		
M. Paul HOTTINGUER	Administrateur	NON	05/2008	12/2019	Président	NON
	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	12/2024	Membre	NON
Mme Laure de POURTALES	Administrateur	NON	04/2009	12/2020	NON	NON
M. François Louis SALVADOR	Administrateur	OUI	06/2019	12/2024	Membre	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

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

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

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

Monsieur Frédéric HOTTINGUER

Monsieur Frédéric Hottinguer est né le 18/11/1961 (58 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

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

Président – *HOTTINGER CAPITAL SA*

Président – *FGR FINANZ AG*

Monsieur Paul HOTTINGUER

Monsieur Paul Hottinguer est né le 21/05/1942 (77 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 (51 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 (50 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 du Conseil de Surveillance – *PHILIPPE HOTTINGUER ET CIE GESTION S.A.S, Groupe Philippe HOTTINGUER*

Etranger

SUISSE

Président – *PHILIPPE HOTTINGER FINANCE S.A.*

Gérant - *PHILIPPE HOTTINGER WEALTH SERVICES SARL*

Madame Véronique RAYNAR

Madame Véronique Raynar est née le 12/05/1943 (76 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*

Madame Laure DE POURTALES :

Madame Laure de Pourtales est née le 11/08/1958 (61 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.

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

Madame Sophie Hérouard est née le 20/09/1966 (53 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 (80 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 (49 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 (73 ans).

Il occupe les fonctions d'administrateur de la société SOFIBUS PATRIMOINE depuis 2019. Il est membre du Comité stratégique et d'initiatives et du Comité d'Audit.

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 les mandats d'Administrateur de Monsieur Paul HOTTINGUER et de Monsieur Philippe HOTTINGUER arrivent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Nous vous proposons de renouveler leur 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 2025.

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
	Administrateur	05/2000	12/2021				
M. Paul HOTTINGUER	Vice-Président du Conseil d'Administration	03/2018	12/2019	NON	NON	NON	NON
	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	12/2024	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
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	Administrateur	06/2019	12/2024	NON	NON	NON	NON

4.1 Politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux

La présente politique de rémunération s'inscrit dans la continuité de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2019.

Au 1^{er} janvier 2020, les « dirigeants mandataires sociaux » sont :

- Monsieur Frédéric HOTTINGUER, Président du Conseil d'Administration ;
- Monsieur Jean-Marc COSTES, Directeur Général ;
- Monsieur Paul HOTTINGUER, Directeur Général Délégué.

Les dirigeants mandataires sociaux et les administrateurs sont désignés par l'expression « mandataires sociaux ».

4.1.1 Principes généraux de détermination, révision, mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux

La politique de rémunération déterminée par le Conseil d'Administration correspond à l'intérêt général de l'entreprise et reflète la stratégie commerciale de la Société orientée vers une croissance rentable pérenne en prenant en considération les intérêts de toutes les parties prenantes.

- **Conformité de la politique de rémunération**

Le Conseil d'Administration est attentif au respect des recommandations du code Middledext auquel la Société se réfère.

- **Equilibre entre les éléments de rémunération**

Pour déterminer la politique de rémunération, le Conseil d'Administration tient compte du niveau et de la difficulté des responsabilités, de l'expérience dans la fonction et de l'ancienneté dans la Société. Il veille à l'équilibre des éléments composant la rémunération : partie fixe et partie variable (pour le Directeur Général).

- **Cohérence des règles**

Le Conseil d'Administration veille à mettre en œuvre une politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux simple et cohérente avec celle appliquée à l'unique salarié de la Société.

- **Exhaustivité**

La rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux sous réserves des spécificités qui seront détaillées ci-après pour les dirigeants mandataires sociaux, se décompose comme suit :

- Une rémunération fixe (Président du Conseil d'Administration, Directeur Général, Directeur Général Délégué)
- Une rémunération variable annuelle pour le Directeur Général découlant d'un pourcentage du résultat brut d'exploitation (1%), assortie d'avantages de toute nature, d'une indemnité spéciale de rupture des fonctions salariées exclusion faite de toute période d'activité en qualité de mandataire social, ci-après détaillés,
- Une rémunération au titre de leur fonction d'administrateur (anciens « jetons de présence »)

Aucune indemnité de non-concurrence n'est versée aux mandataires sociaux à l'issue de leur mandat.

- **Révision de la politique de rémunération**

La politique de rémunération est révisée par le Conseil d'Administration dans le respect des principes édictés par les dispositions légales et le code Middledext. Le Conseil d'Administration contrôle chaque année les règles de fixation de la rémunération à allouer aux mandataires sociaux.

- **Mise en œuvre de la politique de rémunération**

Le Conseil d'Administration a la responsabilité de fixer la rémunération fixe, variable et avantages en nature, les indemnités allouées aux mandataires sociaux. Il prend des décisions motivées en appréciant de façon globale la rémunération de chaque mandataire social.

Le Conseil d'Administration ne peut déroger à l'application de la politique de rémunération qu'en cas de circonstances exceptionnelles, de manière temporaire, conformément à l'intérêt social et dans le seul objectif de garantir la pérennité de la Société.

- **Gestion des conflits d'intérêts**

Le Conseil d'Administration comprend 3 administrateurs indépendants. Chaque administrateur est tenu de veiller à ne pas exercer d'activité qui le placerait dans une situation de conflit d'intérêts. D'une façon générale il s'engage à informer le Président du Conseil d'Administration de toute situation de conflit d'intérêts entre ses obligations à l'égard de la Société et ses intérêts privés.

Le Président du Conseil d'Administration peut demander à tout moment aux administrateurs une déclaration attestant qu'ils ne se trouvent pas en situation de conflit d'intérêts.

Chaque administrateur ne prend pas part au vote sur les délibérations le concernant directement ou indirectement.

De plus, lorsque le Conseil d'Administration se prononce sur un élément ou un engagement au bénéfice de son président, d'un directeur général ou d'un directeur général délégué, ceux-ci ne prennent part ni aux délibérations ni au vote sur l'élément ou l'engagement le concernant.

4.1.2 Répartition de la somme fixe annuelle allouée aux administrateurs par l'Assemblée Générale

Le Conseil d'Administration fixe dans la limite déterminée par l'Assemblée Générale le montant de la rémunération à verser aux administrateurs au titre de leur participation au Conseil. La somme allouée aux administrateurs, tant en leur qualité d'administrateur stricto sensu qu'en qualité de membre du Comité d'Audit, de membre du Comité Stratégie et Initiatives, est répartie comme suit :

- 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 les membres du Comité d'Audit : montant fixe par séance, montant double pour le Président.

4.1.3 Application de la politique de rémunération aux mandataires sociaux nouvellement nommés

En cas de nomination d'un Président du Conseil d'Administration, d'un Directeur Général, ou d'un Directeur Général Délégué ou d'un administrateur, la politique de rémunération telle que spécifiée pour chacune des catégories de mandat sera applicable, *au prorata temporis* pour l'année d'entrée en fonction. Il sera tenu compte de la situation particulière de l'intéressé et des responsabilités qui lui sont conférées.

Les mandats de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général Délégué arrivant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale, un Conseil d'Administration se réunira à l'effet de nommer un Président du Conseil d'Administration et un Directeur Général Délégué et fixera leurs rémunérations. Il sera proposé que les rémunérations actuelles pour chacun des mandats y compris celle du Directeur Général soient conformes à celles fixées par le Conseil d'Administration en date du 22 mars 2018 avec réajustement de 1,40 % par rapport aux rémunérations actuelles.

4.2 Politique de rémunération propre à chaque mandataire social

Le Conseil d'Administration a arrêté comme suit pour l'exercice 2020 les critères et méthodes de détermination, de répartition des éléments fixes, variables composant la rémunération totale ainsi que les avantages de toutes natures de chaque mandataire social.

4.2.1 Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration

Monsieur Frédéric HOTTINGUER occupe les fonctions de Président du Conseil d'Administration jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Définies en 2016 lors de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, les règles de détermination de la rémunération ont été appliquées de façon constante. La rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, fixée par Conseil d'Administration en date du 22 mars 2018, est composée d'une rémunération fixe annuelle qui s'élève pour l'exercice 2020 à 112 588,92 €. Il est rappelé que la rémunération est indexée annuellement selon l'indice INSEE des prix à la consommation.

La rémunération est déterminée en prenant en compte le niveau et la difficulté des responsabilités, de l'expérience dans la fonction et de l'ancienneté dans la Société.

Il n'existe pas de rémunération variable ou d'avantages en nature, ni de versement d'indemnités en cas de cessation des fonctions, ni de rémunération long terme.

En qualité de Président du Conseil d'Administration il perçoit une rémunération au titre de son mandat d'administrateur dont le montant correspond au double de la somme allouée à chaque administrateur.

4.2.2 Politique de rémunération applicable au Directeur Général

Monsieur Jean—Marc COSTES occupe les fonctions de Directeur Général depuis le 12 janvier 2016 pour une durée indéterminée.

Définies par le Conseil d'Administration du 12 janvier 2016, les règles de détermination de la rémunération ont été appliquées de façon constante.

La rémunération est composée :

- d'une partie fixe annuelle qui s'élève pour l'exercice 2020 à 374 369,19 €. Il est rappelé que la rémunération est indexée annuellement selon l'indice INSEE des prix à la consommation,
- d'une partie variable annuelle correspondant à 1% du résultat brut d'exploitation dégagé par la Société,
- d'avantages de toute nature consistant en 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.
- d'une indemnité spéciale de rupture, prévue par son contrat de travail suspendu depuis le 12 janvier 2016, 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 .

La rémunération est déterminée en prenant en compte le niveau et la difficulté des responsabilités, de l'expérience dans la fonction et de l'ancienneté dans la Société.

Le Directeur Général perçoit une rémunération au titre de son mandat d'administrateur dans les conditions décrites ci-avant.

4.2.3 Politique de rémunération applicable au Directeur Général Délégué

Monsieur Paul HOTTINGUER occupe les fonctions de Directeur Général Délégué jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Définies en 2016 lors de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, les règles de détermination de la rémunération ont été appliquées de façon constante. La rémunération applicable au Directeur Général Délégué, fixée par Conseil d'Administration en date du 22 mars 2018, est composée d'une rémunération fixe annuelle qui s'élève pour l'exercice 2020 à 112 588,92 €. Il est rappelé que la rémunération est indexée annuellement selon l'indice INSEE des prix à la consommation.

En outre, il est précisé que la rémunération du Directeur Général Délégué est identique à celle du Président du Conseil d'Administration. Cette similitude s'explique en raison de l'alternance des mandats de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général Délégué, respectivement nommé pour une durée de deux exercices.

La rémunération est déterminée en prenant en compte le niveau et la difficulté des responsabilités, de l'expérience dans la fonction et de l'ancienneté dans la Société.

Il n'existe pas de rémunération variable ou d'avantages en nature, ni de versement d'indemnités en cas de cessation des fonctions, ni de rémunération long terme.

En qualité de Directeur Général Délégué il perçoit également une rémunération au titre de son mandat d'administrateur dans les conditions décrites ci-avant.

4.2.4 Politique de rémunération applicable aux administrateurs en 2020

Les administrateurs perçoivent une rémunération dont le montant est décidé par le Conseil d'Administration dans la limite de la somme votée en Assemblée Générale et des principes arrêtés par le Conseil d'Administration en fonction de leur présence effective, y compris au sein des Comités mis en place par le Conseil d'Administration.

Les administrateurs pourraient également conformément à la Loi, percevoir une rémunération au titre de missions particulières qui pourraient leur être confiées par le Conseil d'Administration.

Le montant par séance des rémunérations allouées aux administrateurs et aux membres des Comités est inchangé depuis 2008.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

4.3. Détermination de la rémunération annuelle globale

Les administrateurs peuvent percevoir une rémunération annuelle dont l'enveloppe globale est fixée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

La répartition 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 2018, et versés en 2019, représentent 102 850,00 €.

Le montant de la rémunération annuelle globale des administrateurs pour l'exercice 2019 à verser sur l'exercice 2020, proposé à l'Assemblée Générale, est de 107 800,00 € (soit un montant de 66 550 € pour les administrateurs, auquel s'ajoute la rémunération des membres du Comité d'Audit pour 19 250 € et du Comité Stratégique pour 22 000 €).

4.4. Eléments de rémunération versée au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

4.4.1. Rémunérations versées sur l'exercice 2019

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37-3 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 la part de notre Société et des Sociétés contrôlantes (sociétés faisant partie du pacte d'actionnaires).

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 :

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	111 034,44			12 876,03				
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	111 034,44			13 523,97	20 000,00			8 000,00
Monsieur Jean-Marc COSTES	369 200,39	62 492,72	19 920,36	6 050,00	6 667,00	20 000,00	92 391,00	
Madame Véronique RAYNAR				8 800,00				
Monsieur Philippe HOTTINGUER				15 033,33	6 667,00			
Madame Laure de POURTALES				6 050,00				
Monsieur Christian de LONGEVIALLE				2 016,67				
BANQUE BNP PARIBAS				8 800,00				
Monsieur Jean-Claude BELLAN				8 800,00				
HOTTINGUER PARTICIPATIONS FRANÇAISES				8 800,00				
SEGRO France				6 050,00				
	592 269,27	62 492,72	19 920,36	96 800,00	33 334,00	20 000,00	92 391,00	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 2019.

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 37 à 43 du Document de Unique d'Enregistrement déposé à l'AMF le 14 novembre 2019.

D'autre part, Mr François SALVADOR a reçu 6 050,00 € en tant que censeur.

Les modalités de répartition pour chacun des mandataires sociaux correspondent à la présence de ces derniers aux Comités ou au Conseil (montant double pour le Président).

4.4.2. Rémunération relative à l'exercice 2019 à verser en 2020 sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale

Rémunération annuelle globale des administrateurs

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du montant global proposé par le Conseil d'Administration (v. *infra* 4.3.), ces fonds seront répartis, en fonction des critères sus-énoncés, comme suit :

En Euros	SOFIBUS PATRIMOINE			TOTAL
	Conseil d'Administration	Comité d'Audit	Comité Stratégique	
Monsieur Paul HOTTINGUER	6 050,00		11 000,00	17 050,00
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	12 100,00		5 500,00	17 600,00
Monsieur Jean-Marc COSTES	6 050,00			6 050,00
Madame Véronique RAYNAR	6 050,00		5 500,00	11 550,00
Monsieur Philippe HOTTINGUER	6 050,00	11 000,00		17 050,00
Madame Laure de POURTALES	6 050,00			6 050,00
SEGRO France	6 050,00			6 050,00
HOTTINGUER PARICIPIATIONS FRANCAISES BV	6 050,00	5 500,00		11 550,00
Monsieur Jean-Claude BELLAN	6 050,00		0,00	6 050,00
BANQUE BNP PARIBAS	0,00	0,00		0,00
Monsieur François SALVADOR (censeur)	2 016,67			2 016,67
Monsieur François SALVADOR (administrateur)	4 033,33	2 750,00	0,00	6 783,33
TOTAL	66 550,00	19 250,00	22 000,00	107 800,00

Rémunération variable du Directeur général

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 2019 à 77 623,00 € (à verser en 2020).

4.5. Ratios de rémunération ⁽¹⁾

Conformément au sixième alinéa de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce, il est précisé que le ratio entre le niveau de la rémunération totale (fixe et variable) du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué et

- la rémunération⁽⁵⁾ moyenne sur une base équivalent temps-plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux s'élève pour 2019 en moyenne à 5,55 (voir détail dans le tableau ci-dessous) ;
- les indicateurs visés à l'article L. 225-37-3 ont évolué comme suit ⁽²⁾ :

	Variation 2016/2017	Variation 2017/2018	Variation 2018/2019	Ratio 2019
Evolution de la rémunération du Président du Conseil ⁽⁴⁾	+ 10,2 %	- 2,2 %	+ 1,9 %	
Evolution de la rémunération du Directeur Général Délégué ⁽⁴⁾	- 1,9 %	- 6,4 %	+ 1,9 %	
Evolution de la rémunération du Directeur Général ⁽³⁾	- 0,8 %	+ 1,6 %	+ 0,7 %	
Evolution de la rémunération des salariés ⁽⁵⁾	+ 11,5 %	+ 3,2 %	+ 1,2 %	
Ratio rémunération Président / Salariés	- 1,2 %	- 5,3 %	+ 0,6 %	2,99
Ratio rémunération Directeur Général Délégué / Salariés	- 12,1 %	- 9,4 %	+ 0,7 %	2,92
Ratio rémunération Directeur Général / Salariés	- 11,1 %	- 1,6 %	- 0,6 %	10,74

(1) La société ne comporte qu'un seul salarié, de ce fait le ratio ci-dessus ne reflète en rien la politique de rémunération de la société.

(2) Les données afférentes à l'exercice 2015 ne sont pas disponibles en raison de l'absence de salariés.

(3) Cette rémunération comprend le fixe versé en année N, la partie variable au titre de l'année N-1 versée en année N, les avantages en nature et les rémunérations au titre d'administrateur versées en N.

(4) Cette rémunération comprend le fixe versé en année N et les rémunérations au titre d'administrateur versées en N.

(5) Cette rémunération comprend le fixe, les primes et l'abondement.

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. Procédures d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales et de conventions réglementées

Lors de sa réunion en date du 27 avril 2020, le Conseil d'Administration a élaboré la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales et de conventions réglementées suivante :

I. DISTINCTION DES CONVENTIONS

A. LES CONVENTIONS COURANTES CONCLUES A DES CONDITIONS NORMALES

Ne sont pas soumises à autorisation préalable du Conseil d'Administration les conventions remplissant les critères cumulatifs suivants : opérations courantes et normales.

1. La notion d'opérations courantes

Sont considérées comme opérations courantes celles que la Société effectue habituellement dans le cadre de son activité ordinaire. Le caractère courant est apprécié en considération des éléments suivants :

- la répétition ou l'habitude,
- la nature de l'opération et sa durée,
- les circonstances entourant sa conclusion,
- les conséquences économiques de l'opération,
- les pratiques usuelles pour des sociétés placées dans une situation similaire.

2. La notion de conditions normales

Les conditions normales retenues par la Société sont celles usuellement pratiquées par la Société dans ses rapports avec les tiers ou qui sont comparables aux conditions pratiquées pour des conditions semblables dans d'autres sociétés ayant le même secteur d'activité.

Le caractère normal ou anormal des conditions est apprécié notamment par référence :

- Aux données économiques du contrat : le prix devant correspondre à un prix de marché ou un prix généralement pratiqué par les entreprises du même secteur d'activité.
- Aux termes juridiques du contrat qui doivent être équilibrés pour chacune des parties.

Ainsi doivent être pris en considération l'ensemble des conditions à laquelle l'opération est conclue et non seulement le prix.

La Société assimile à des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales les conventions à faible enjeu financier en s'assurant que la faible contrepartie financière versée correspond à des conditions normales et que le contrat ne comporte pas d'enjeu significatif pour les parties.

Pour les conventions conclues entre sociétés ayant des liens en capital, relevant de l'activité habituelle de la Société, le caractère normal peut être présumé.

Cette présomption concerne notamment les conventions à caractère financier, les conventions de prestations de services dès lors que ces conventions :

- Sont conclues dans un intérêt économique, social ou financier commun apprécié au regard d'une politique établie par les sociétés co-contractantes ;
- Ne sont pas démunies de contrepartie ;
- N'excèdent pas les possibilités financières de la Société qui en supporte la charge.

Sont des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales :

SOFIBUS PATRIMOINE/OCEPRO :

- La convention de gestion conclue entre OCEPRO et SOFIBUS PATRIMOINE en date du 2 décembre 1990 et ses deux avenants de 1996 et 2014 (étant précisé que cette convention a remplacé la convention G10-T4 du 27 février 1980 prorogée le 8 mars 1983 concernant plus particulièrement le Parc d'Activités des Petits Carreaux et la convention G 50 du 17 octobre 1989 concernant la gestion de l'immeuble du 43-45 rue Taitbout qui elle-même a remplacé la convention du 15 novembre 1974 avec la Société Parisienne de Gestion et de Participations).
- La convention de gestion conclue entre OCEPRO et PROFINOR (société depuis fusionnée avec SOFIBUS PATRIMOINE) en date du 10 mars 2000 et ses deux avenants de 2004 et 2014
- La convention d'occupation des locaux 43/45 rue Taitbout et ses avenants de 1997, 2003, 2015 et 2019.

SOFIBUS PATRIMOINE/SOPLAFI :

- La convention de domiciliation de la société SOPLAFI 43/45 rue Taitbout 75009 PARIS en date du 12 février 1991

B. LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les conventions réglementées sont celles visées à l'article L.225-38 du Code de commerce :

- Les conventions intervenant directement ou par personne interposée entre la Société SOFIBUS PATRIMOINE et :
 - L'un de ses mandataires sociaux (Président du Conseil d'Administration, Directeur Général, Directeur Général Délégué, Administrateur),
 - L'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10 % (ou si l'actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote est une société, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce)
 - Une autre entreprise si le Président du Conseil d'Administration, Directeur Général, Directeur Général Délégué, ou l'un des Administrateurs de la Société SOFIBUS PATRIMOINE est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du Conseil de Surveillance de cette entreprise.
 - Ou toute convention à laquelle une des personnes susvisées est indirectement intéressée.

La Société retient la définition donnée par la recommandation AMF 2012-05 : « Est considérée comme étant indirectement intéressé à une convention à laquelle elle n'est pas partie, la personne qui, en raison des liens qu'elle entretient avec les parties et des pouvoirs qu'elle possède pour infléchir leur conduite, en tire ou est susceptible d'en tirer un avantage. »

C. RAPPEL DES CONVENTIONS INTERDITES

Pour mémoire sont strictement interdites les conventions pour lesquelles un administrateur, personne physique, un dirigeant, un conjoint, un ascendant ou un descendant, ou toute personne interposée, se ferait consentir par la Société un découvert en compte-courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser leur engagement envers des tiers. Cette même interdiction s'applique aux directeurs généraux ou délégués et au représentant permanent des personnes morales administrateur.

II. PROCEDURES D'EVALUATION DES CONVENTIONS COURANTES CONCLUES A DES CONDITIONS NORMALES

A. CONTROLE INTERNE

Lors de la conclusion d'une convention, la Direction comptable, juridique et financière procède, sous sa responsabilité, à l'examen de la convention pour en déterminer sa nature, suivant les critères ci-avant rappelés.

S'il s'agit d'une convention réglementée, le Président informe le Conseil d'Administration qui l'autorisera préalablement ou non.

S'il s'agit d'une convention courante conclue à des conditions normales, le Comité d'évaluation des conventions, en est avisé.

Le Comité d'évaluation des conventions est également avisé en cas de modification de la convention ou lors de son renouvellement.

En cas de doute sur la qualification à retenir, la Direction comptable, juridique et financière peut également demander l'avis du Comité d'évaluation, du Commissaire aux comptes ou de tout spécialiste.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Tous les 3 ans la Direction comptable, financière et juridique dresse une liste des conventions courantes conclues ou poursuivies au cours de l'exercice à des conditions normales, qu'elle communique au Comité d'évaluation des conventions.

B. COMITE D'EVALUATION DES CONVENTIONS

Le Conseil d'Administration a confié l'évaluation régulière des conventions courantes et conclues à des conditions normales au Comité d'Audit. Ce comité se réunit tous les trois ans préalablement à la réunion du Conseil d'Administration arrêtant les comptes annuels et a pour vocation particulière :

- d'effectuer une revue des critères retenus pour la distinction entre conventions courantes et réglementées afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et de leur correcte application par la Société ;
- de veiller à l'évolution éventuelle des conditions dans lesquelles la Société opère ;
- d'analyser le caractère normal des conditions financières des conventions qualifiées de courantes et conclues à des conditions normales. Les personnes directement ou indirectement intéressées à une convention ne participent pas à son évaluation ;
- de détecter d'éventuelles anomalies pouvant rendre nécessaires de compléter ou de modifier les procédures de contrôle interne existantes.

Par exception il se réunira pour la première fois lors de l'examen des comptes du premier semestre 2020

Le Comité d'évaluation des conventions informe le Conseil d'Administration des résultats de l'évaluation réalisée lors de la réunion arrêtant les comptes annuels.

Il appartiendra au Conseil d'Administration, au vu des informations fournies, et s'il y a lieu, de modifier certaines pratiques de contrôle interne, de réexaminer des conventions qui au moment de leur révision ne répondraient plus aux critères retenus.

7. Filiales et prises de participations

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

8. Autorisations financières relatives à l'émission de titres

8.1. - Tableau récapitulatif des autorisations en cours

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance / durée	Utilisation en 2019
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (AGM du 06/06/2019, 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	Cette autorisation n'a pas été utilisée
Augmenter le capital en période d'offre publique (AGM du 06/06/2019, résolution n°18)	Selon décision du Conseil d'Administration	05/12/2020	Cette autorisation n'a pas été utilisée

8.2. - Autorisations soumises à l'assemblée générale mixte du 13 Mai 2020

Objet de l'autorisation	Plafond nominal	Échéance/ durée
Émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique (résolution n°17)	- Augmentation de capital : 15 millions d'euros - Le nombre de bons est plafonné au nombre d'actions existantes	12/11/2021 (18 mois)
Augmenter le capital en période d'offre publique (résolution n°17)	Selon décision du Conseil d'Administration	12/11/2021 (18 mois)

9. 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 6 Juin 2019 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 6 Juin 2019.

10. 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 6 Juin 2019 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 760 259. 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 6 juin 2019.

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

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 6 Juin 2019, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique d'achat, dans les conditions prévues par les articles L.233-32 II du Code de Commerce.

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

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

De même, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet de mettre en œuvre le programme de rachat de titres décidé par l'Assemblée Générale du 6 Juin 2019 et dispose de tout pouvoir en vue de mettre en œuvre ladite

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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 33) 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.

12. Environnement de contrôle et de pilotage

12.1. 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

12.2. Organisation de la société

Sous-traitance à une société prestataire de services

Au 31/12/2019, 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

12.3. 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.

13. Projets de résolutions relatives à la politique de rémunération

APPROBATION DES INFORMATIONS RELATIVES A LA REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019 TELS QUE DECRITS DANS LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-37-3 I DU CODE DE COMMERCE, CONFORMEMENT A L'ARTICLE L.225-100 II DU CODE DE COMMERCE

L'Assemblée Générale, approuve, en application de l'article L.225-100 II du Code de commerce, les informations mentionnées dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise telles que décrites à l'article L.225-37-3 I du Code de commerce et mentionnées dans ce rapport et plus précisément dans le tableau sur les éléments de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

POLITIQUE DE REMUNERATION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - APPROBATION DES ELEMENTS DE LA REMUNERATION VERSEE AU COURS OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019 A MONSIEUR FREDERIC HOTTINGUER

L'Assemblée Générale approuve, en application de l'article L.225-100 III du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric HOTTINGUER, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, tels que présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.4 « Eléments de rémunération versée au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ».

POLITIQUE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL - APPROBATION DES ELEMENTS DE LA REMUNERATION VERSEE AU COURS OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019 A MONSIEUR JEAN-MARC COSTES

L'Assemblée Générale approuve, en application de l'article L.225-100 III du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jean-Marc COSTES, en sa qualité de Directeur Général, tels que présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.4 « Eléments de rémunération versée au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ».

POLITIQUE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE - APPROBATION DES ELEMENTS DE LA REMUNERATION VERSEE AU COURS OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019 A MONSIEUR PAUL HOTTINGUER

L'Assemblée Générale approuve, en application de l'article L.225-100 III du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Paul HOTTINGUER, en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.4 « Eléments de rémunération versée au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ».

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION APPLICABLE AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'EXERCICE 2020

L'Assemblée Générale, approuve en application de l'article L.225-37-2 II du Code de commerce la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2020 telle que présentée dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.2.1 « Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ».

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION APPLICABLE AU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE 2020

L'Assemblée Générale, approuve en application de l'article L.225-37-2 II du Code de commerce la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2020 telle que présentée dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.2.2. « Politique de rémunération applicable au Directeur Général ».

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION APPLICABLE AU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE POUR L'EXERCICE 2020

L'Assemblée Générale, approuve en application de l'article L.225-37-2 II du Code de commerce la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2020 telle que présentée dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.2.3. « Politique de rémunération applicable au Directeur Général Délégué ».

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS POUR L'EXERCICE 2020

L'Assemblée Générale, approuve en application de l'article L.225-37-2 II du Code de commerce la politique de rémunération des administrateurs pour l'exercice 2020 telle que présentée dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise.



LES COMPTES DE L'EXERCICE 2019

Comptes de l'exercice 2019

Le bilan comparé

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2019			31/12/2018	31/12/2017
		Brut	Amort.	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles		363	363	0	0	0
Total immobilisations incorporelles	4.1	363	363	0	0	0
Immobilisations corporelles						
Terrains		10 594		10 594	10 464	10 464
Constructions		80 671	64 439	16 232	13 673	15 396
Installations techniques, matériels et outillages		1 055	407	648	373	422
Autres immobilisations corporelles		118	86	32	43	3
Immobilisations corporelles en cours		5 630		5 630	1 861	138
Total immobilisations corporelles	4.1	98 068	64 932	33 136	26 414	26 423
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés						0
Autres immobilisations financières		735		735	739	491
Total immobilisations financières	4.1	735	0	735	739	491
ACTIF IMMOBILISE (I)		99 166	65 295	33 871	27 153	26 914
Actif circulant						
Stocks	4.2	0		0		0
Créances clients et comptes rattachés	4.3	1 050	236	814	552	782
Autres créances	4.4	2 633		2 633	462	591
Disponibilités	4.7	16 037		16 037	19 262	17 844
Charges constatées d'avance	4.5	70		70	45	28
ACTIF CIRCULANT (II)		19 790	236	19 554	20 321	19 245
TOTAL ACTIF (I+II)		119 956	65 531	53 425	47 474	46 159

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres				
Capital		15 000	15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		7 568	8 016	8 016
Réserves :		1 417	1 500	1 500
- Légale		1 417	1 500	1 500
- Ordinaire		0	0	0
Report à nouveau		10 433	11 007	11 277
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		4 981	3 927	3 731
Provisions réglementées		488	434	380
CAPITAUX PROPRES (I)		39 887	39 884	39 904
Provisions				
Provisions pour risques et charges	4.6	401	502	502
PROVISIONS (II)		401	502	502
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.7	4 001	1	13
Dépôts de garantie reçus	4.7	4 012	3 907	3 397
Avances et acomptes reçus	4.8	558	650	900
Fournisseurs et comptes rattachés	4.8	2 425	1 809	847
Dettes fiscales et sociales	4.8	1 589	565	435
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.8	404	0	0
Autres dettes	4.8	112	106	113
Produits constatés d'avance	4.8	36	50	48
DETTES (III)		13 137	7 091	5 753
TOTAL PASSIF (I+II+III)		53 425	47 474	46 159

Le compte de résultat comparé

En milliers d'Euros	Notes	2019	2018	2017
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	5.1.1	16 265	14 918	14 646
- Loyers		12 640	11 928	11 997
- Charges locatives refacturées		3 092	2 990	2 649
- Autres produits locatifs		533	0	0
Autres prestations de service		353	367	359
Produits VEFA	5.1.2	0	0	83
		<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		
		16 618	15 285	15 088
Production stockée	5.1.2	0	0	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		534	4	819
Autres produits	5.3	156	145	380
Total produits d'exploitation		17 308	15 434	16 287
Charges d'exploitation				
Achats stockés, Autres achats et charges externes	6.2	3 911	4 109	4 167
Impôts, taxes et versements assimilés		2 002	2 121	2 044
Charges de personnel		992	967	973
- Salaires et traitements		707	677	674
- Charges sociales		285	290	299
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	1 892	1 898	1 934
- Sur immobilisations : amortissements		1 860	1 842	1 898
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		32	56	36
- Dotations aux prov. pour risques et charges		0	0	0
Autres charges	5.3	347	177	1 230
Total charges d'exploitation		9 144	9 272	10 348
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	5.4	8 164	6 162	5 939
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		10	14	1
Total produits financiers		10	14	1
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		15	2	4
Total charges financières		15	2	4
RESULTAT FINANCIER (II)	5.5	- 5	12	- 3
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		8 159	6 174	5 936
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	27	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	0
Total produits exceptionnels		0	27	0
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		401	0	0
Sur opérations en capital		0	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		54	54	54
Total charges exceptionnelles		455	54	54
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)	5.6	- 455	- 27	- 54
Impôts sur les bénéfices (IV)		2 723	2 220	2 151
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		4 981	3 927	3 731
TOTAL PRODUITS		17 318	15 474	16 288
TOTAL CHARGES		12 337	11 547	12 557
Résultat par action		6,55 €	5,14 €	4,88 €

Comptes de l'exercice 2019

Répartition des produits et des charges d'exploitation

En milliers d'Euros	Notes	2019			2018		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Produits locatifs	5.1.1	13 173	3 092	16 265	11 927	2 990	14 917
<i>Loyers</i>		12 640	0	12 640	11 923	0	11 923
<i>Charges locatives refacturées</i>		0	3 092	3 092	0	2 990	2 990
<i>Autres produits locatifs</i>		533	0	533	4	0	4
Produits VEFA	5.1.2	0	0	0	0	0	0
Autres prestations de services		353	0	353	367	0	367
Chiffre d'affaires		13 526	3 092	16 618	12 294	2 990	15 284
Production stockée	5.1.1	0	0	0	0	0	0
Charges sur immeubles	5.2.1	- 922	- 3 092	- 4 014	- 1 648	- 2 990	- 4 638
<i>Entretiens et frais de relocation</i>		- 412	- 14	- 426	- 1 035	- 101	- 1 136
<i>Charges locatives générales</i>		- 209	- 1 537	- 1 746	- 210	- 1 289	- 1 499
<i>Impôts et taxes</i>		- 301	- 1 541	- 1 842	- 403	- 1 600	- 2 003
Frais de fonctionnement	5.2.2	- 2 891	0	- 2 891	- 2 558	0	- 2 558
<i>Frais de personnel</i>		- 992		- 992	- 967	0	- 967
<i>Impôts et taxes</i>		- 160		- 160	- 118	0	- 118
<i>Achats stockés, Autres charges générales d'exploitation</i>		- 1 739		- 1 739	- 1 473	0	- 1 473
Excédent brut d'exploitation	5.4	9 713	0	9 713	8 088	0	8 088
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		534		534	4		4
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	- 1 892		- 1 892	- 1 898		- 1 898
Autres produits	5.3	156		156	145		145
Autres charges	5.3	- 347		- 347	- 177		- 177
Résultat d'exploitation	5.4	8 134	0	8 134	6 162	0	6 162

Tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	4 981	3 927	3 731
Dotations aux amortissements et provisions	2 348	1 952	1 988
Reprises des amortissements et provisions	- 535	- 4	- 819
Cessions d'immobilisations	183	0	0
Autres	0	0	0
Capacité d'autofinancement	6 977	5 875	4 900
Variation des créances d'exploitation	- 2 433	119	2 674
Variation des dettes d'exploitation	2 062	1 347	- 1 276
Charges et produits constatés d'avance	- 39	- 15	- 16
Variation du besoin en fonds de roulement	- 410	1 451	1 382
Flux net de trésorerie généré par l'activité	6 567	7 326	6 278
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 8 765	- 1 832	- 857
Acquisition d'immobilisations financières	- 527	- 62	- 459
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	9 292	- 1 894	- 1 316
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires	- 4 501	- 4 001	- 3 440
Variation des autres fonds propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	0	0	0
Contraction de prêts	4 000	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 501	- 4 001	- 3 440
VARIATION DE TRESORERIE	- 3 226	1 431	1 522
Trésorerie à l'ouverture	19 262	17 831	16 309
Trésorerie à la clôture	16 036	19 262	17 831

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 31/12/2017	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
Distributions effectuées au titre de 2018							- 4 501			- 4 501
Annulation titres	- 4 231	- 83	- 448							- 531
Augmentation de capital		83		- 83	- 83					0
Reprise sur report à nouveau							574		- 574	0
Provisions réglementées								54		54
Résultat 31 décembre 2019							4 981			4 981
Situation à la clôture au 31/12/2019	760 259	15 000	7 568	1 417	1 417	0	4 981	488	10 433	39 887

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	19,73	764 490	0	4 231	760 259	775 504	770 335
Total	19,62	19,73	764 490	0	4 231	760 259	775 504	770 335

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

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 recredités. 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, 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 01/01/2019 au 31/12/2019.

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 des règlements 2016-07 du 4 novembre 2016 et 2018-01 du 28 avril 2018 de l'Autorité des Normes Comptables.

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 les coûts directement attribuables à la production du bien (frais d'études, honoraires de promotion, coûts liés à la commercialisation initiale, taxes, redevances, et éventuellement une quote-part des frais financiers directement imputables à la production de l'actif).

Comptabilisation des composants et amortissements

Les actifs détenus font l'objet d'une comptabilisation par composants 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.

Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

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 Financement

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.

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 31/12/18	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 31/12/19	Amort. au 31/12/18	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. au 31/12/19	Valeurs nettes 31/12/18	Valeurs nettes 31/12/19
1. Immobilisations incorporelles	363	0	0	0	0	363	363	0	0	363	0	0
Logiciel	363					363	363			363	0	0
Logiciel en cours	0					0	0			0	0	0
2. Immobilisations corporelles	93 066		8 765	- 3 763	0	98 068	66 652	- 3 580	1 860	64 932	26 414	33 136
Terrains	10 464				0	10 464	0			0	10 464	10 464
Location simple	3 766				31	3 797	0			0	3 766	3 797
Autre	6 698				- 31	6 667	0			0	6 698	6 667
Gros oeuvre	41 533			- 1 835	1 719	41 417	34 824	- 1 651	856	34 029	6 709	7 388
Location simple	41 533			- 1 835	1 719	41 417	34 824	- 1 651	856	34 029	6 709	7 388
Façades, Couvertures	14 489			- 439	1 896	15 946	10 649	- 440	448	10 657	3 840	5 289
Location simple	14 489			- 439	1 896	15 946	10 649	- 440	448	10 657	3 840	5 289
Installations générales et techniques	712				333	1 045	346		57	403	366	642
Location simple	712				333	1 045	346		57	403	366	642
Agencements	13 856			- 1 489	678	13 273	12 927	- 1 489	263	11 701	929	1 572
Location simple	13 856		228	- 1 489	678	13 273	12 927	- 1 489	263	11 701	929	1 572
Equipements du terrain	10 035					10 035	7 840		212	8 052	2 195	1 983
Location simple	8 130					8 130	7 166		149	7 315	964	815
Autre	1 905					1 905	674		63	737	1 231	1 168
Immobilisations en cours	1 861		8 526		- 4 756	5 631	0			0	1 861	5 631
Autres immobilisations corporelles	116		11		130	257	66		24	90	50	167
TOTAL (1 + 2)	93 429		8 765	- 3 763	0	98 431	67 015	- 3 580	1 860	65 295	26 414	33 136

Location simple	82 588		4 542	- 2 282	3 735	88 583	65 914	- 3 580	1 773	64 107	16 674	24 476
Autres immobilisations corporelles	10 478		4 223	- 1 481	- 3 735	9 485	738	0	87	825	9 740	8 660

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, sur la base d'une expertise immobilière réalisée en septembre 2017 par un cabinet indépendant (Crédit Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine à cette date. Cette évaluation ne prend pas en compte les constructions, travaux et rénovations effectués depuis le 30 septembre 2017.

A chaque arrêté, la Société s'assure de l'absence d'indices montrant que le patrimoine aurait pu perdre de façon notable de sa valeur par rapport à la dernière évaluation effectuée.

Complément d'information relatif aux événements postérieurs à la clôture, cf. paragraphe 7 (en page 59).

Immobilisations financières

Actions propres

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 6 Juin 2019, SOFIBUS PATRIMOINE a racheté 232 titres pour un montant total de 46 201 €.

Notes annexes aux comptes

Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la Société s'élève à 689 K€ en 2019 contre 218 K€ en 2018. Ils comprennent 641 K€ d'immobilisations financières court terme.

4.2 Contrats à long terme (VEFA) et stocks

A fin 2019, le compte de "stocks" était soldé. Aucune VEFA en cours.

4.3 Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	2019			2018	2017
	Brut	Provisions	Net		
Créances clients	669	0	669	411	685
Créances douteuses	381	236	145	142	97
Total	1 050	236	814	553	782

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/18	378	315	79	236
- Augmentation 2019	53	45	13	32
- Diminution (reprise) 2019	- 50	- 42	- 10	- 32
Créances douteuses au 31/12/19	381	318	82	236

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 381 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	2019	2018	2017
Avances et acomptes versés	1 891	102	98
Tva	724	353	216
Etat – impôt sur les sociétés	0	0	270
CICE	0	2	3
Organismes sociaux	1	0	0
Fournisseurs	17	4	4
Total	2 633	461	591

4.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont de 70 K€ sur l'exercice 2019 contre 45 K€ sur l'exercice 2018 et contre 28 K€ sur l'exercice 2017.

4.6 Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		2019	2018	2017
		utilisées	Non utilisées			
Provisions pour risques	401	0	0	401	0	0
Provisions pour charges	0	0	- 502	0	502	502
TOTAL	401	0	- 502	401	502	502

La provision pour charges relative à la dépollution d'un terrain comptabilisée en 2013 pour un montant de 502 K€ a été reprise en totalité.

Sur l'exercice, la société a provisionné à hauteur de 25 % (401 K€) le préjudice lié à l'escroquerie aux « faux ordres de virements » évoqué ci-dessus en note n°1 – Faits caractéristiques de l'exercice en page 50.

4.7 Emprunts et dettes financières

Emprunts et dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'Euros	2019	2018	2017
Emprunts bancaires	4 000	0	0
<i>Emprunts à moyen terme</i>	0	0	0
<i>Lignes de crédit</i>	4 000	0	0
<i>Découverts bancaires</i>	0	0	0
Dettes rattachées	1	1	13
Intérêts courus sur emprunts	0	0	0
Total	4 001	1	13
Remboursements de l'exercice	0	0	0
Nouveaux emprunts de l'exercice	4 000	0	0
Montant total autorisé	10 000	7 000	9 000
Trésorerie nette disponible	16 037	19 262	17 844
Excédent (+) ou besoin (-) de trésorerie	+ 12 036	+ 19 262	+ 17 844

Le financement 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 4 012 K€ contre 3 907 K€ à fin 2018 et 3 397 K€ à fin 2017.

4.8 Dettes d'exploitation

En milliers d'Euros	2019	2018	2017
Avances et acomptes reçus	558	650	900
Fournisseurs	2 424	1 809	846
Dettes fiscales et sociales	1 589	565	435
<i>Dettes fiscales</i>	1 378	388	245
<i>Dettes sociales</i>	211	177	190
Dettes sur immobilisations	404	0	0
Dettes diverses	112	106	113
Produits constatés d'avance	36	50	48
Total	5 123	3 180	2 779

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	689	658		31
Clients et comptes rattachés	814	669		145
Créances diverses	2 633	1 029	1 604	
Disponibilités	16 037	16 037		
Charges constatées d'avance	70	70		
Dettes				
Emprunts et dettes bancaires	4 001	4 001		
Avances et acomptes reçus	558	558		
Fournisseurs et comptes rattachés	2 424	2 424		
Dettes fiscales	1 378	1 378		
Dettes sociales	211	211		
Dettes sur immobilisations	404	404		
Dépôts de garantie	4 012	623	3 308	81
Dettes diverses	112	112		
Produits constatés d'avance	36	36		

Notes annexes aux comptes

4.9 Produits à recevoir et charges à payer

En milliers d'Euros	2019	2018	2017
Produits à recevoir			
Autres actifs immobilisés	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0
Créances clients et comptes rattachés	344	0	0
Autres créances	166	35	29
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	0	0	0
Charges à payer			
Emprunts et dettes envers les étab. de crédit	1	1	3
Emprunts et dettes financières divers	4 000	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	284	342	447
Dettes fiscales et sociales	757	305	129
Dettes sur immobilisations	0	0	0
Autres dettes	112	106	113

5.0 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 Les produits d'exploitation

Les produits locatifs

En milliers d'Euros	2019	2018	Variation %	2017
Loyers				
Loyers de location simple	12 616	11 895	+ 6,1	10 839
Indemnités d'occupation	0	2	-	38
Loyers de crédit-bail	0	0	-	1 077
Facturations diverses	24	26	-	26
Total loyers	12 640	11 923	+6,0	11 980
Charges locatives refacturées	3 092	2 990	+ 3,4	2 649
Autres produits locatifs	533	4	-	19
Total des produits locatifs	16 265	14 917	+ 9,0	14 648

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 88,7 % 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 4 014 K€ comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 3 092 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

5.2.2 Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (2 891 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	2019		2018	
	Salaires	Jetons de présence	Salaires	Jetons de présence
Monsieur Frédéric HOTTINGUER	111,0	12,9	108,7	11,5
Monsieur Jean-Marc COSTES	438,7	6,1	421,9	6,1
Madame Véronique RAYNAR		8,8		8,8
Monsieur Paul HOTTINGUER	111,0	13,5	108,7	14,8
Monsieur Philippe HOTTINGUER		15,0		8,8
Madame Laure de POURTALES		6,1		6,1
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		2,0		12,8
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		0,0		1,5
BANQUE BNP PARIBAS		8,8		6,1
HARWANNE		0,0		4,5
Monsieur Jean-Claude BELLAN		8,8		1,5
Madame Diane DUPUIS		0,0		3,0
SEGRO		6,1		0,0
Hottinger Participations Françaises BV		8,8		1,5
Total des mandataires sociaux	660,7	96,8	639,3	87,0
Monsieur François SALVADOR (censeur)		6,1		19,8
Total des rémunérations	660,7	106,8	639,3	106,8

Rémunération du commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2019	2018	2019	2018
Mission de certification des comptes <i>Dont contrôle généraux informatiques et revue de la fraude externe</i>	96 21	75 -	78 %	100 %
Sous Total	96	75	78 %	100 %
Services autres que la certification des comptes *	27	0	22 %	0 %
Sous-Total	27	0	22 %	0 %
Total	123	75	100 %	100 %

(*) La liste des Services autres que la certification des comptes :

- o Procédures convenues pour l'émission de constats concernant le respect des conditions courantes et conclues à des conditions de marchés des conventions de prestations de services et d'occupation précaire conclues avec la société OCEPRO,
- o Tests informatisés d'intrusion (cyber sécurité),
- o Diagnostic de la conformité aux dispositions réglementaires relatives à la protection des données personnelles GDPR.

Notes annexes aux comptes

5.3 Les autres charges et autres produits d'exploitation

En milliers d'Euros	2019	2018	2017
AUTRES CHARGES			
Créances irrécouvrables	41	24	1 123
VNC des immobilisations sorties	183	0	0
Autres charges d'exploitation courante	15	50	0
Rémunération annuelle globale des administrateurs	108	103	107
Total	347	177	1 230
AUTRES PRODUITS			
Prix cession d'immobilisations	0	27	0
Autres produits d'exploitation courante	156	145	380
Total	156	172	380

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	2019	2018	2017
Intérêts créditeurs divers	10	14	1
Intérêts créditeurs bancaires	0	0	0
Intérêts débiteurs bancaires	- 15	- 2	- 4
Résultat financier	- 5	12	- 3

5.6 Résultat exceptionnel

En milliers d'Euros	2019	2018	2017
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
Reprises de provisions pour charges	0	0	0
VNC des éléments d'actif cédés	0	0	0
Dotations aux amortissements dérogatoires	- 54	- 54	- 54
Provisions pour litiges	- 401	0	0
Résultat exceptionnel	- 455	- 54	- 54

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 2019 est de 10 000 K€, fin 2018 il était de 7 000 K€.

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

Hors bilan comparé

En milliers d'Euros	2019	2018	2016
ENGAGEMENTS DONNES			
Engagements de financement	0	0	0
Engagements de garantie	658	187	0
Engagements sur titres	0	0	0
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	6 000	7 000	9 000
Engagements de garantie	0	82	93
Engagements sur titres	0	0	0

7. AUTRES INFORMATIONS

Evènements postérieurs à la clôture

Entre le 31 décembre 2019, date de la clôture de l'exercice, et le 27 avril, date à laquelle les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration, est survenue la crise sanitaire du Covid-19.

Les effets systémiques de cette crise, extrêmement évolutive, sur l'économie en général, et sur le secteur immobilier et de la construction, restent à ce jour difficiles à apprécier, de sorte qu'il est impossible de prévoir à ce stade ses impacts négatifs potentiels sur l'activité de la Société en 2020 et/ou sur des périodes ultérieures.

Un accroissement des risques auxquels se trouve exposée la Société est cependant à prévoir à court terme (v. section 8.2. du Rapport de gestion), notamment :

- Le risque de non-perception des loyers pour le deuxième trimestre 2020 est accru, du fait notamment de la fermeture administrative d'établissements recevant du public, la faculté dont disposent certains preneurs à bail commercial ou professionnel de solliciter un report et/ou un échelonnement de leurs loyers échus durant la période de crise sanitaire, de la difficulté à augmenter durant cette période le taux d'occupation des locaux...
- Le retard dans l'achèvement des constructions,
- La prochaine évaluation du patrimoine immobilier pourrait également subir les impacts négatifs de la crise actuelle sans qu'ils puissent être déterminés avec précision à ce jour.

La trésorerie de la Société apparaît cependant suffisante pour faire face à la crise.

La Société veille et veillera à mettre en place les mesures appropriées pour garantir la sécurité et répondre aux besoins de ses collaborateurs, locataires, prestataires et clients durant la période de crise et dans l'accompagnement à sa sortie.

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 projets de résolutions	62
L'attestation de la personne responsable du rapport financier annuel	68
Les rapports du commissaire aux comptes	69

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS le 31 DECEMBRE 2019

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 2019, 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 2019 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

DEUXIEME RESOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT ET FIXATION DU DIVIDENDE

Le résultat de l'exercice s'élève à	4 980 938,24 €
Après reprise du report à nouveau, soit	10 432 875,46 €
Le total disponible s'élève à	15 413 813,70 €

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

- aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	4 560 162,00 €
- au report à nouveau	10 853 651,70 €

Ainsi le report à nouveau, s'élevant à la somme de 10 432 875,46 € serait porté à la somme de 10 853 651,70 €.

Le dividende brut par action de l'exercice 2019 s'élève à 6,00 €. Il sera mis en paiement à partir du 2 juillet 2020, la date de détachement du coupon est fixée au 30 juin 2020.

Rappel des dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Exercice	Dividende net versé	
2016	4,50 €	assorti d'un abattement de 1,80 €
2017	5,26 €	assorti d'un abattement de 2,10 €
2018	5,92 €	assorti d'un abattement de 2,37 €

TROISIEME RESOLUTION

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS

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 DU MONTANT DE LA REMUNERATION ANNUELLE GLOBALE DES ADMINISTRATEURS

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport établi par le Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 107 800,00 € au titre de la rémunération annuelle globale des administrateurs prévue par l'article L.225-45 du Code de commerce pour l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 27 avril 2020, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale d'une rémunération annuelle globale d'un montant de 107 800,00 €, a décidé de la répartir comme suit :

- | | |
|---|-------------|
| ▪ Pour les administrateurs
(attribués en fonction de leur présence aux conseils, montant double pour le président) | 64 533,33 € |
| ▪ Pour le censeur | 2 016,67 € |
| ▪ Pour les membres du Comité d'audit
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président) | 19 250,00 € |
| ▪ Pour les membres du Comité d'initiatives et de stratégies
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président) | 22 000,00 € |

CINQUIEME RESOLUTION

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

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

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

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

Décide que les actions pourront être achetées par tous moyens, dans les conditions et limites, notamment de volume et de prix prévus par la réglementation applicable à la date des opérations considérées, et notamment en

Projet de résolutions

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 165 720 594 € (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 € 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 6 Juin 2019 en sa cinquième résolution pour la période non écoulée.

SIXIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE MONSIEUR PAUL HOTTINGUER

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Paul HOTTINGUER arrive à expiration décide de le 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 2025.

Monsieur Paul HOTTINGUER ici renouvelé, 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

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE MONSIEUR PHILIPPE HOTTINGUER

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Philippe HOTTINGUER arrive à expiration décide de le 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 2025.

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

HUITIEME RESOLUTION

APPROBATION DES INFORMATIONS RELATIVES A LA REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019 TELS QUE DECRITS DANS LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-37-3 I DU CODE DE COMMERCE, CONFORMEMENT A L'ARTICLE L.225-100 II DU CODE DE COMMERCE

L'Assemblée Générale, approuve, en application de l'article L.225-100 II du Code de commerce, les informations mentionnées dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise telles que décrites à l'article L.225-37-3 I du Code de commerce et mentionnées dans ce rapport et plus précisément dans le tableau sur les éléments de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

NEUVIEME RESOLUTION

POLITIQUE DE REMUNERATION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - APPROBATION DES ELEMENTS DE LA REMUNERATION VERSEE AU COURS OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019 A MONSIEUR FREDERIC HOTTINGUER

L'Assemblée Générale approuve, en application de l'article L.225-100 III du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric HOTTINGUER, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, tels que présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.4 « Eléments de rémunération versée au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ».

DIXIEME RESOLUTION

POLITIQUE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL - APPROBATION DES ELEMENTS DE LA REMUNERATION VERSEE AU COURS OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019 A MONSIEUR JEAN-MARC COSTES

L'Assemblée Générale approuve, en application de l'article L.225-100 III du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jean-Marc COSTES, en sa qualité de Directeur Général, tels que présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.4 « Eléments de rémunération versée au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ».

ONZIEME RESOLUTION

POLITIQUE DE REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE - APPROBATION DES ELEMENTS DE LA REMUNERATION VERSEE AU COURS OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019 A MONSIEUR PAUL HOTTINGUER

L'Assemblée Générale approuve, en application de l'article L.225-100 III du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Paul HOTTINGUER, en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.4 « Éléments de rémunération versée au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ».

DOUZIEME RESOLUTION

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION APPLICABLE AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'EXERCICE 2020

L'Assemblée Générale, approuve en application de l'article L.225-37-2 II du Code de commerce la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2020 telle que présentée dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.2.1 « Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ».

TREIZIEME RESOLUTION

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION APPLICABLE AU DIRECTEUR GENERAL POUR L'EXERCICE 2020

L'Assemblée Générale, approuve en application de l'article L.225-37-2 II du Code de commerce la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2020 telle que présentée dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.2.2. « Politique de rémunération applicable au Directeur Général ».

QUATORZIEME RESOLUTION

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION APPLICABLE AU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE POUR L'EXERCICE 2020

L'Assemblée Générale, approuve en application de l'article L.225-37-2 II du Code de commerce la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2020 telle que présentée dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise au paragraphe 4.2.3. « Politique de rémunération applicable au Directeur Général Délégué ».

QUINZIEME RESOLUTION

APPROBATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS POUR L'EXERCICE 2020

L'Assemblée Générale, approuve en application de l'article L.225-37-2 II du Code de commerce la politique de rémunération des administrateurs pour l'exercice 2020 telle que présentée dans le rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

SEIZIEME RESOLUTION

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

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

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

Cette autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée à l'Assemblée Générale du 6 Juin 2019 en sa dix-septième résolution pour la période non écoulée.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

DELEGATION DE COMPETENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'EMETRE DES BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ATTRIBUES GRATUITEMENT AUX ACTIONNAIRES

(ARTICLE L233-32 II et L 233-33 DU CODE DE COMMERCE)

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

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

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

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

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

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

- Arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons ;
- Déterminer le nombre de bons à émettre ;
- Fixer s'il y a lieu les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
 - fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,

Projet de résolutions

- 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 6 Juin 2019 en sa dix-huitième résolution pour la période non écoulée.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 – 4 DES STATUTS « POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION »

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier les dispositions de l'article 10- 4 des statuts pour se conformer aux modifications apportées à l'article L.225-35 du Code de commerce et prévoir que le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

L'alinéa 1 de l'article 10-4 est ainsi rédigé :

« Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

MISE EN CONFORMITE DE L'ARTICLE 14 – 1 DES STATUTS « REMUNERATION DES DIRIGEANTS » AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI PACTE

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide de modifier l'article 14-1 des statuts « Rémunération des dirigeants » afin de supprimer la référence aux « jetons de présence » conformément à la loi PACTE

L'article 14-1 est ainsi rédigé :

« L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs et au censeur, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle. La répartition entre les administrateurs et les censeurs est déterminée par le Conseil d'Administration. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

VINGTIEME 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 27 avril 2020

Jean-Marc COSTES
Directeur Général

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 27 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 33 136 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 (la valeur nette comptable au 31 décembre 2017 était de 26 423 milliers d'euros). Cette évaluation ne prend pas en compte les constructions, travaux et rénovations depuis le 30 septembre 2017.

Cet exercice d'estimation requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées à la date d'expertise dont les principales

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 à la date d'évaluation pour les principaux paramètres utilisés : taux de rendement et valeurs locatives de marché. Nous avons également apprécié l'analyse comparative effectuée par la direction des hypothèses locatives

Rapports du commissaire aux comptes

concernent les taux de rendement et les valeurs locatives de marché.

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.

retenues au 30 septembre 2017 par rapport aux principales transactions locatives de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 SUR LA SITUATION FINANCIERE ET LES COMPTES ANNUELS ADRESSES AUX ACTIONNAIRES

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 arrêté le 27 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. 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 2019, Deloitte & Associés était dans la 39^{ème} année de sa mission sans interruption, dont 37 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

OBJECTIF ET 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 au comité d'audit un rapport 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.

Rapports du commissaire aux comptes

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.

Paris-La Défense, le 29 avril 2020

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 réglementées.

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 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. 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 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 déjà approuvées 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Paris-La Défense, le 29 avril 2020
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

Rapport du commissaire aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 26 juin 2020

Seizième 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.

Paris-La Défense, le 29 avril 2020
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 26 juin 2020

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 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.

Paris-La Défense, le 29 avril 2020
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 2019

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, 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 2019. 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 2019.

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 33 600 euros avec la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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.

Paris-La Défense, le 29 avril 2020
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON