

**Information financière semestrielle**

**30 juin 2020**

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



## Sommaire

Rapport semestriel sur les comptes au 30/06/2020 .....	3
1. L'activité locative.....	3
2. Le refinancement .....	4
3. L'analyse des comptes semestriels .....	5
4. Les perspectives .....	7
5. Les risques et incertitudes.....	7
Les comptes semestriels résumés.....	8
Les notes annexes .....	12
Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel .....	20
Rapport du commissaire aux comptes .....	21



## RAPPORT SEMESTRIEL SUR LES COMPTES AU 30 JUIN 2020

Le résultat avant impôt du premier semestre 2020 s'établit à 4 119 K€ à comparer à 3 732 K€ réalisés un an plus tôt. Le résultat après impôt est de 2 922 K€ contre 2 040 K€ au 30 juin 2019.

### 1. L'activité locative

#### SYNTHESE DES LOYERS AU 30 JUIN 2020

	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Location simple PAPC	6 009	5 418	+ 10,9 %
Immeuble TAITBOUT et divers	622	607	+ 2,5 %
Location simple Bonneuil Sud	107	103	+ 3,9 %
<b>Total</b>	<b>6 738</b>	<b>6 128</b>	<b>+ 9,95 %</b>

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

#### SYNTHESE DES ENCAISSEMENTS DU PREMIER SEMESTRE 2020

Loyers et charges locatives du 1 <sup>er</sup> semestre 2020 (TTC)	Facturés	Encaissés	Accords de paiements différés	Douteux	Impayés
Au 30 juin 2020	9 930 K€	8 916 K€	377 K€	267 K€	353 K€
Au 28 Août 2020	9 930 K€	9 557 K€	98 K€	208 K€	67 K€

Au 30 juin, le taux de recouvrement des loyers et charges du 1<sup>er</sup> semestre s'élevait 89,8 % (celui-ci était de 96,4 %, hors clients douteux et accords de paiement différés).

A fin Août, ce dernier atteint 96,2 % (99,3 % hors accords de paiements différés et douteux - ce taux ne comprend pas les sommes saisies lors de procédures et qui n'ont pas encore été versées par l'huissier).

Des accords de paiement mensuel ont été accordés et quelques protocoles signés pour étaler le paiement des loyers et charges du 2<sup>ème</sup> trimestre sur des périodes de 3 à 12 mois.

#### A. L'immeuble de la rue Taitbout

L'ensemble des surfaces bureaux est loué et a généré un loyer semestriel de 622 K€.

#### B. La location simple sur le Parc des Petits Carreaux

	1 <sup>er</sup> semestre 19	2 <sup>ème</sup> semestre 19	1 <sup>er</sup> semestre 20
1. Locaux disponibles en début de période	11 024 m <sup>2</sup>	7 764 m <sup>2</sup>	3 216 m <sup>2</sup>
2. Locaux qui se sont libérés	3 353 m <sup>2</sup>	4 699 m <sup>2</sup>	2 565 m <sup>2</sup>
3. Entrée/sortie du stock		- 2 286 m <sup>2</sup>	+ 1 539 m <sup>2</sup>
4. Stock à commercialiser (1+2+3)	14 377 m <sup>2</sup>	10 177 m <sup>2</sup>	7 320 m <sup>2</sup>
5. Location pour la période	6 613 m <sup>2</sup>	6 961 m <sup>2</sup>	2 647 m <sup>2</sup>
6. Stock disponible en fin de période (4-5)	7 764 m <sup>2</sup>	3 216 m <sup>2</sup>	4 673 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique fin de période	93,8 %	97,4 %	96,3 %

Les mesures de confinement liés à la crise sanitaire mondiale ont mis un coup d'arrêt à l'activité économique pendant le deuxième trimestre.

Après 3 années exceptionnelles, le marché des locaux d'activités en Ile de France a donc globalement connu un net ralentissement au cours du premier semestre 2020.

Néanmoins ce secteur résilient semble être une classe d'actif pour le moment moins impacté par la crise sanitaire que le marché des bureaux même si les effets de la covid-19 se feront probablement davantage ressentir au cours des prochains mois.

Néanmoins le Parc d'Activités des Petits Carreaux amorce déjà un redémarrage au travers de plusieurs dossiers en cours de finalisation pour le début du deuxième semestre 2020.

2 647 m<sup>2</sup> ont été commercialisés au cours du premier semestre 2020 représentant 4 transactions (1 transaction de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, 2 transactions inférieures à 500 m<sup>2</sup> et une transaction dans le créneau 500-1000 m<sup>2</sup>).

Le taux d'occupation physique constaté sur le Parc à la fin du premier semestre 2020 est de 96,3 % contre 97,4 % à la fin de l'exercice 2019.

### **C. Construction en blanc sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux**

Au quatrième trimestre 2019, SOFIBUS a déposé, en blanc, un 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 m<sup>2</sup>.

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

Au regard de la situation actuelle et à venir l'opportunité de lancer la construction de ce nouveau bâtiment sera réévaluée en cours d'exercice.

### **D. Signature d'un Bail en l'état futur d'achèvement portant sur la construction d'un magasin de dépôt de 11 296 m<sup>2</sup>.**

SOFIBUS a régularisé sous les conditions suspensives d'usage, un BEFA avec une enseigne du groupe ADEO portant sur 11 779 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 10 405 m<sup>2</sup> de surface de vente ainsi que 220 emplacements de stationnement. Un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale a été déposé le 4 mai 2018 et obtenu le 17 août 2018.

Les intempéries et la crise sanitaire ont largement retardés la livraison de ce bâtiment qui a été réceptionné le 13 Juillet.

L'ouverture prévisionnelle au public est programmée la première semaine d'octobre.

### **E. La ZAC "BONNEUIL SUD"**

SOFIBUS PATRIMOINE reste propriétaire d'environ 86 % des terrains encore disponibles (soit 96 850 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> a généré 107 K€ de loyers.

Une étude de développement a été confiée à JLL sur l'ensemble du foncier encore disponible, et le phasage de cette opération sera évalué ultérieurement

## **2. Le Financement**

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

Au 30 juin 2020, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 11 000 K€, le montant des utilisations représentait 4 000 K€ au taux EURIBOR 3 mois + 1.25 %.

La trésorerie disponible s'élevant quant à elle à 14 510 K€.

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

#### A. Le compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/2020		30/06/2019	
		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	8 537		8 280	1 704
<b>Loyers</b>	<b>6 752</b>		<b>6 140</b>	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	6 738		6 129	
Facturations diverses	14		11	
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>1 785</b>	<b>1 785</b>	<b>1 715</b>	<b>1 704</b>
<b>Autres produits locatifs</b>	<b>0</b>		<b>425</b>	
Autres Prestations de services	215		186	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>8 752</b>		<b>8 466</b>	
Production stockée			0	
Charges sur Immeubles	- 2 194	- 1 785	- 2 298	- 1 704
Entretien et frais de relocation	- 171		- 309	- 19
Charges locatives générales	- 871	- 754	- 804	- 697
Impôts et taxes	- 1 152	- 1 031	- 1 185	- 988
Frais de fonctionnement	- 1 525		- 1 442	
Frais de personnel	- 489		- 468	
Impôts et taxes	- 127		- 84	
Achats stockés et autres charges générales d'exploitation	- 909		- 890	
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>5 033</b>		<b>4 726</b>	
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	110		1	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 232		- 933	
Autres produits	88		1	
Autres charges	- 176		- 66	
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 823</b>		<b>3 729</b>	
Produits financiers	2		5	
Charges financières	- 14		- 2	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 12</b>		<b>3</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>3 811</b>		<b>3 732</b>	
Produits exceptionnels	335		0	
Charges exceptionnelles	- 27		- 428	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>308</b>		<b>- 428</b>	
Impôts sur les bénéfices	- 1 197		- 1 264	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 922</b>		<b>2 040</b>	

#### B. Le Résultat d'Exploitation

**Les produits locatifs** sont en augmentation de 258 K€, les loyers de location simple progressent de 610 K€ tandis qu'aucune indemnité n'a été perçue sur le semestre (contre 425 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019).

Les charges refacturées aux entreprises locataires (1 785 K€) augmentent de 70 K€.

**Les autres prestations de services** correspondent essentiellement aux salaires refacturés, ils représentent 215 K€ au 30 juin 2020.



**Les Charges sur immeubles** sont de 2 194 K€ (- 104 K€ par rapport au 30 juin 2019) dont 1 785 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société (409 K€) diminuent de 185 K€ essentiellement en raison de la baisse des frais de relocation.

**Les Frais de fonctionnement** à la charge de la société sont de 1 525 K€ sont en augmentation de 84 K€ par rapport à ceux observés au 30 juin 2019 (impôts + 43 K€, frais de personnel + 21, ensemble des autres charges d'exploitation + 19 K€).

**L'excédent brut d'exploitation** s'établit à 5 033 K€ contre 4 726 K€ au 30 juin 2019 (+ 6.5 %).

**Les reprises de provisions**, d'un montant de 110 K€, correspondent aux dossiers pour lesquels il n'existe aucune chance de récupérer la créance. La contrepartie est en « créances irrécouvrables ».

**Les dotations aux amortissements et provisions** s'établissent à 1 232 K€ contre 933 K€ un an plus tôt. Les provisions créances douteuses sont de 251 K€, les amortissements des biens en location simple augmentent de 48 K€ en raison de la livraison des bâtiments BIL 25 et BIL 26 et de la rénovation de la façade du HT 3.

**Les autres produits**, 88 K€, comprennent 58 K€ de pénalités de retard dues par les entreprises ayant construit les bâtiments BIL 25 et BIL 26, 20 K€ correspondant au dépôt de garantie sur un client douteux et 10 K€ de subvention perçue de la région IDF dans le cadre de l'appel à projet « Vélo au quotidien ».

**Les autres charges** sont de 176 K€ contre 66 K€ au 30 juin 2019. Elles comprennent à fin juin 2020, 122 K€ de créances irrécouvrables pour des dossiers dont les créances avaient été provisionnées et les jetons de présence pour 54 K€.

#### **Le Résultat brut d'exploitation**

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 3 823 K€ contre 3 729 K€ au 30 juin 2019 (+ 2.5 %).

### **C. Le Résultat Financier**

Les produits financiers de 2 K€ représentent les intérêts sur un dépôt à terme.

Les frais financiers s'établissent à 14 K€.

Au total, le résultat financier s'établit à - 12 K€.

### **D. Résultat courant avant impôts**

Le résultat courant avant impôts s'élève à 3 811 K€ contre 3 732 K€ à fin juin 2019.

### **E. Le Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel comprend, au 30 juin 2020 :

- 335 K€ de reprise de provision relative à l'« escroquerie aux faux ordres de virement », le risque résiduel étant provisionné à hauteur de 25%
- 27 K€ de provisions dérogatoires.

Le résultat exceptionnel s'établit ainsi à 308 K€

### **F. Impôts sur les sociétés**

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 197 K€ contre 1 264 K€ sur le premier semestre 2019.

### **G. Le Résultat net sur le semestre**

Le résultat net au 30 juin 2020 s'établit à 2 922 K€ contre 2 040 K€ un an plus tôt.

#### 4. Les Perspectives

La crise sanitaire liée à la covid semble devoir perdurer, il est à ce jour impossible d'en apprécier les conséquences immédiates et à venir et les prévisions sont donc irréalisables.

La vigilance et la prudence seront donc totales afin d'anticiper et limiter au mieux les risques de toute sorte.

#### 5. Risques et incertitudes sur le second semestre

Les risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le rapport annuel 2019 (pages 18 à 21).

En raison de la crise sanitaire et de la conjoncture économique actuelles, le risque lié à l'insolvabilité des locataires pourrait être plus important.

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



# LES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES (EN MILLIERS D'EUROS)

## Le bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2020			31/12/2019
		Brut	Amort.	Net	Net
<b>Actif immobilisé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Autres immobilisations incorporelles		363	363	0	0
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>4.1.1</b>	<b>363</b>	<b>363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains		10 633		10 633	10 594
Constructions		82 354	65 370	16 984	16 232
Installations techniques, matériels et outillages		1 146	445	701	648
Autres immobilisations corporelles		118	98	20	32
Immobilisations corporelles en cours		7 951	0	7 951	5 630
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>4.1.1</b>	<b>102 202</b>	<b>65 913</b>	<b>36 289</b>	<b>33 136</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Autres titres immobilisés					
Autres immobilisations financières		742	0	742	735
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>4.1.1</b>	<b>742</b>	<b>0</b>	<b>742</b>	<b>735</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>		<b>103 307</b>	<b>66 276</b>	<b>37 031</b>	<b>33 871</b>
<b>Actif circulant</b>					
Stocks	<b>4.1.2</b>	0	0	0	0
Créances clients et comptes rattachés		2 224	378	1 846	814
Autres créances		2 323	0	2 323	2 633
Disponibilités		14 510	0	14 510	16 037
Charges constatés d'avance		80	0	80	70
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>		<b>19 137</b>	<b>378</b>	<b>18 759</b>	<b>19 554</b>
<b>TOTAL ACTIF (I+II)</b>		<b>122 444</b>	<b>66 654</b>	<b>55 790</b>	<b>53 425</b>

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2020	31/12/2019
<b>Capitaux propres</b>			
Capital		15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		7 568	7 568
Réserves :		1 417	1 417
- Légale		1 417	1 417
- Ordinaire		0	0
Report à nouveau		10 854	10 433
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		2 922	4 981
Provisions réglementées		516	488
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>38 277</b>	<b>39 887</b>
<b>Provisions</b>			
Provisions pour risques et charges	<b>4.1.3</b>	65	401
<b>PROVISIONS (II)</b>		<b>65</b>	<b>401</b>
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	<b>4.1.3</b>	4 000	4 001
Dépôts de garantie reçus		4 177	4 012
Avances et acomptes reçus		478	558
Fournisseurs et comptes rattachés		995	2 425
Dettes fiscales et sociales		2 651	1 589
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		184	404
Autres dettes	<b>4.1.3</b>	4 930	112
Produits constatés d'avance		33	36
<b>DETTES (III)</b>		<b>17 448</b>	<b>13 137</b>
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III)</b>		<b>55 790</b>	<b>53 425</b>



## Le compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
<b>Produits d'exploitation</b>				
Produits locatifs	4.2.1	8 537	8 280	16 265
- Loyers		6 752	6 140	12 640
- Charges locatives refacturées		1 785	1 715	3 092
- Autres produits locatifs		0	425	533
Autres prestations de service		215	186	353
Produits VEFA	4.2.1	0	0	0
<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		8 752	8 466	16 618
Production stockée	4.2.1	0	0	0
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	4.1.2	110	1	534
Autres produits		88	1	156
<b>Total produits d'exploitation</b>		<b>8 950</b>	<b>8 468</b>	<b>17 308</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Achats stockés, autres achats et charges externes		1 952	2 003	3 911
Impôts, taxes et versements assimilés		1 279	1 269	2 002
Charges de personnel		489	468	992
- Salaires et traitements		349	333	707
- Charges sociales		140	135	285
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 232	933	1 892
- Sur immobilisations : amortissements	4.1.1	981	900	1 860
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations	4.1.2	251	33	32
- Dotations aux prov. pour risques et charges		0	0	0
Autres charges		176	66	347
<b>Total charges d'exploitation</b>		<b>5 127</b>	<b>4 739</b>	<b>9 144</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I)</b>	4.2.1	<b>3 823</b>	<b>3 729</b>	<b>8 164</b>
<b>Produits financiers</b>				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		2	5	10
<b>Total produits financiers</b>		<b>2</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>Charges financières</b>				
Intérêts et charges assimilés		14	2	15
<b>Total charges financières</b>		<b>14</b>	<b>2</b>	<b>15</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (II)</b>		<b>- 12</b>	<b>3</b>	<b>- 5</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)</b>		<b>3 811</b>	<b>3 732</b>	<b>8 159</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	0	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges	4.1.2	335	0	0
<b>Total produits exceptionnels</b>		<b>335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Sur opérations de gestion		0	0	401
Sur opérations en capital		0	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		27	428	54
<b>Total charges exceptionnelles</b>		<b>27</b>	<b>428</b>	<b>455</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)</b>		<b>308</b>	<b>- 428</b>	<b>- 455</b>
Impôts sur les bénéfices (IV)		1 197	1 264	2 723
<b>RESULTAT NET (I+II+III-IV)</b>		<b>2 922</b>	<b>2 040</b>	<b>4 981</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>		<b>9 287</b>	<b>8 473</b>	<b>17 318</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>6 365</b>	<b>6 433</b>	<b>12 337</b>
<b>Résultat par action</b>		<b>3,84 €</b>	<b>2,68 €</b>	<b>6,55 €</b>

## Le tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2020	31/12/2019
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net	2 922	4 981
Dotations aux amortissements et provisions	1 259	2 348
Reprises des amortissements et provisions	- 445	- 535
Plus ou moins-value de cession	0	183
Autres	0	0
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>3 736</b>	<b>6 977</b>
Variation des créances d'exploitation	- 864	- 2 433
Variation des dettes d'exploitation (*)	- 245	2 062
Charges et produits constatés d'avance	- 12	- 39
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>- 1 121</b>	<b>- 410</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>2 615</b>	<b>6 567</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 4 134	- 8 765
Acquisition d'immobilisations financières	0	- 527
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	- 7	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>- 4 141</b>	<b>- 9 292</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires	0	- 4 501
Variation des autres fonds propres		0
Remboursement d'emprunts	- 2 000	0
Contraction de prêts	2 000	4 000
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>0</b>	<b>- 501</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>- 1 526</b>	<b>- 3 226</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>16 036</b>	<b>19 262</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>14 510</b>	<b>16 036</b>

(\*) la variation des dettes d'exploitation est retraité du montant du dividendes à verser (mis en paiement courant juillet 2020)

## Analyse des capitaux propres

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

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Prov. réglementées	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire				
Situation au 31/12/2018	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 des 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 31/12/2019							4 981			4 981
Situation au 31/12/2019	760 259	15 000	7 568	1 417	1 417	0	4 981	488	10 433	39 887
Distributions au titre de 2019							- 4 560			- 4 560
Report à nouveau							- 421		421	0
Provisions réglementées								27		27
Résultat 30/06/2020							2 922			2 922
Situation au 30/06/2020	760 259	15 000	7 568	1 417	1 417	0	2 922	515	10 854	38 276

## Les notes annexes aux comptes semestriels résumés

### NOTE 1 : Faits caractéristiques sur le semestre

Les effets systémiques de la crise sanitaire de la 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 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 sur le comptes au 31 décembre 2019, en page 20), notamment :

- Le risque de non-perception des loyers tant que l'incertitude sur l'avenir persistera, 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, et 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 est cependant suffisante pour faire face à la crise.

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

### NOTE 2 : Présentation des comptes semestriels

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

### NOTE 3 : Principales méthodes comptables

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

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

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

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

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

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

#### 3.1 Immobilisations

##### a) Immobilisations incorporelles

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

## b) Immobilisations corporelles

### **Evaluation des actifs à leur date d'entrée**

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

Les actifs produits par l'entité sont comptabilisés à leur prix de revient incluant 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 à l'exception des immeubles donnés en crédit-bail, conformément à l'avis 2006-C du 4 octobre 2006.

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

Les constructions, ainsi que la fraction des équipements et aménagements qui leur est affectée, font l'objet d'un amortissement selon le mode linéaire.

La durée d'amortissement est de :

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

#### Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

Pour l'immeuble parisien de bureaux, les durées d'amortissement sont de 50 ans pour le gros œuvre, 25 ans pour la façade et la couverture, 15 ans pour les installations générales et techniques et 9 ans pour les aménagements et le second œuvre.

### **Dépréciation des immobilisations**

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

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

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

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

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

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

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

### **Travaux**

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

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

### c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées :

- des actions propres rachetées par la Société dans le cadre des programmes de rachat d'actions en vue de leur annulation, comptabilisées pour leur prix d'acquisition,
- des dépôts de garantie versés.

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.

**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.

## NOTE 4 - Informations sur les états financiers

### 4.1 Informations sur le bilan

#### 4.1.1 Actif immobilisé

##### Immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'Euros	Au 31/12/19	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 30/06/20	Amort. au 31/12/19	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. au 30/06/20	Valeurs nettes 31/12/19	Valeurs nettes 30/06/20
<b>1. Immobilisations incorporelles</b>	<b>363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>363</b>	<b>363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Logiciel	363	0	0	0	0	363	363	0	0	363	0	0
Logiciel en cours												
<b>2. Immobilisations corporelles</b>	<b>98 068</b>	<b>0</b>	<b>3 936</b>	<b>0</b>	<b>199</b>	<b>102 203</b>	<b>64 932</b>	<b>0</b>	<b>981</b>	<b>65 913</b>	<b>33 136</b>	<b>36 290</b>
Terrains	10 464	0	0	0	0	10 464	0	0	0		10 464	10 464
Location simple	3 797				412	4 209					3 797	4 209
Autre	6 667				- 412	6 255					6 667	6 255
Gros oeuvre	41 417	0	0	0	907	42 324	34 029	0	421	34 450	7 388	7 874
Location simple	41 417				907	42 324	34 029		421	34 450	7 388	7 874
Façades, Couvertures	15 946	0	0	0	552	16 498	10 657	0	253	10 910	5 289	5 588
Location simple	15 946				552	16 498	10 657		253	10 910	5 289	5 588
Installations générales et techniques	1 045	0	0	0	93	1 138	403	0	38	441	642	697
Location simple	1 045				93	1 138	403		38	441	642	697
Agencements	13 273	0	24	0	199	13 496	11 701	0	152	11 853	1 572	1 643
Location simple	13 273		24		199	13 496	11 701		152	11 853	1 572	1 643
Equipements du terrain	10 035	0	0	0	0	10 035	8 052	0	104	8 156	1 983	1 879
Location simple	8 130					8 130	7 315		72	7 387	815	741
Autre	1 905					1 905	737		32	769	1 168	1 138
Immobilisations en cours	5 631	0	3 912	0	- 1 591	7 952	0	0	0	0	5 631	7 952
Autres immobilisations corporelles	257	0	0	0	39	296	90	0	13	103	167	193
<b>TOTAL (1 + 2)</b>	<b>98 431</b>	<b>0</b>	<b>3 936</b>	<b>0</b>	<b>199</b>	<b>102 566</b>	<b>65 295</b>	<b>0</b>	<b>981</b>	<b>66 276</b>	<b>33 136</b>	<b>36 290</b>
Location simple	<b>88 583</b>	<b>0</b>	<b>3 925</b>	<b>0</b>	<b>611</b>	<b>93 119</b>	<b>64 107</b>	<b>0</b>	<b>936</b>	<b>65 043</b>	<b>24 476</b>	<b>28 076</b>
Autres immobilisations corporelles	<b>9 485</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>- 412</b>	<b>9 084</b>	<b>825</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>870</b>	<b>8 660</b>	<b>8 214</b>

Les acquisitions en location simple sur le semestre correspondent essentiellement à des frais sur les bâtiments en cours de construction.

#### 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 Faits caractéristiques sur le semestre, cf. Note 7 (en page 12).

## 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 263 titres pour un montant total de 52 316 € (prix moyen : 198,92 €)

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 Juin 2020, SOFIBUS PATRIMOINE a racheté, au 30 juin 2020, 3 titres pour un montant total de 597 € (prix d'achat : 199,00 €).

### Dépôts de garantie versés

Le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élève à 689 K€ au 30 juin 2020 comme à fin décembre 2019.

Ils comprennent 641 K€ d'immobilisations financières court terme.

### 4.1.2 Actif circulant

#### Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	30/06/20			31/12/19
	Brut	Provisions	Net	
Créances clients	1 604		1 604	669
<i>Dont factures à établir</i>	<i>859</i>		<i>859</i>	<i>180</i>
Créances douteuses	620	378	242	145
<b>Total</b>	<b>2 224</b>	<b>378</b>	<b>1 846</b>	<b>814</b>

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/19	381	318	82	236
- Augmentation 2020	399	334	56	251
- Diminution (reprise) 2020	160	135	24	110
<b>Créances douteuses au 30/06/20</b>	<b>620</b>	<b>517</b>	<b>114</b>	<b>377</b>

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 620 K€ ; l'ensemble des créances douteuses net des dépôts de garantie est provisionné à 100 % de son montant hors taxes pour un montant total de 377 K€.

### 4.1.3 Passif

#### Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		30/06/20	31/12/19
		utilisées	Non utilisées		
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
Provisions pour risques (*)	0	0	336	65	401
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>336</b>	<b>65</b>	<b>502</b>

(\*) La provision relative à l'« escroquerie aux faux ordres de virement » a été reprise à hauteur de 335 K€. Le risque résiduel de non restitution des fonds détournés est provisionné à hauteur de 25%. Pour plus de détail, cf. Note 5 en page 18.

#### Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Au 30 juin 2020, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 11 000 K€, le montant des utilisations représentait 4 000 K€ au taux EURIBOR 3 mois + 0.35 %.

La trésorerie disponible s'élevant quant à elle à 14 510 K€.





## Autres dettes

Le montant des autres dettes inscrit au bilan, pour 4 930 K€, comprend 4 560 K€ de dividendes à verser début juillet 2020.

## 4.2 Informations sur le compte de résultat

### Les produits locatifs

En milliers d'Euros	30/06/20	30/06/19	Variation %	31/12/19
<b>Loyers</b>				
<i>Loyers de location simple</i>	6 738	6 129	+ 9,9 %	12 616
<i>Indemnités d'occupation</i>	0	0	-	0
<i>Facturations diverses</i>	14	11	-	24
<b>Total loyers</b>	<b>6 752</b>	<b>6 140</b>	<b>+ 10,0 %</b>	<b>12 640</b>
<b>Charges locatives refacturées</b>	1 785	1 715	+ 4,1 %	3 092
<b>Autres produits locatifs</b>	0	425	-	533
<b>Total des produits locatifs</b>	<b>8 537</b>	<b>8 280</b>	<b>+ 3,10 %</b>	<b>16 265</b>

### Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de produits locatifs, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 94,2% des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

### Le résultat d'exploitation

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

### Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 2 194 K€ (contre 2 298 K€ au 30 juin 2019) comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 1 785 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

### Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (1 525 K€) sont constitués des frais de personnel, des impôts et taxes à la charge de la société, des autres charges liées à l'exploitation de la société.

### 4.3 Informations sur le hors bilan

Les engagements de financement reçus repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée soit 4 000 K€.

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

En K€	30/06/20	31/12/19
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
Engagements de financement	0	0
Engagements de garantie	658	658
Engagements sur titres	0	0
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
Engagements de financement	7 000	6 000
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titre	0	0

## NOTE 5 - Autres informations

### Evènements post-clôture

#### Point sur la fraude aux faux ordres de virement

Suite à la décision rendue par la High Court de Hongkong, en vertu de laquelle SOFIBUS PATRIMOINE a été autorisée à récupérer des fonds sur les comptes de la Hongkong Tuoyuan Trading Limited et de la Guangboyuan Trade Co, un virement d'un montant de 1 342 729,46 € a été reçu le 27 juillet.

Le risque résiduel, d'un montant de 261 104,94 €, a été provisionné à hauteur de 25 %, soit 65 276,24 €

#### Le financement

La société a signé avec la Banque HSBC, le 1<sup>er</sup> juillet, un emprunt d'un montant maximum de 13,6 M€ remboursable sur 7 ans.

#### Livraison du bâtiment en BEFA

Le bâtiment faisant l'objet d'un BEFA avec une enseigne du groupe ADEO portant sur 11 779 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 10 405 m<sup>2</sup> de surface de vente ainsi que 220 emplacements de stationnement a été livré le 13 juillet. L'ouverture au public est prévue la 1<sup>ère</sup> semaine d'octobre.

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

## **SOFIBUS PATRIMOINE**

Société Anonyme  
43, rue Taitbout  
75 009 PARIS

### **Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel**

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

Paris, le 17 septembre 2020

Jean-Marc COSTES  
Directeur Général



# Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2020

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

---

Aux actionnaires de la société SOFIBUS PATRIMOINE

En notre qualité de commissaire aux comptes et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société SOFIBUS PATRIMOINE, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 17 septembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

## Conclusion sur les comptes

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

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

## Vérification spécifique

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

Paris-La Défense, le 18 Septembre 2020  
Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés

Emmanuel PROUDHON