

Document de Référence

Exercice 2010



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 10 novembre 2011, conformément à l'article 212-13 de son Règlement Général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Par ailleurs, en application de l'Article 28 du Règlement CE n°809/2004, les informations suivantes sont incorporées par référence au présent document :

- examen de la situation financière, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et le rapport du commissaire aux comptes y afférent figurant respectivement aux pages 19, 42 à 52 et 53 à 54 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 22 juillet 2010 (sous le numéro D.10-0648).

- examen de la situation financière, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et le rapport du commissaire aux comptes y afférent figurant respectivement aux pages 19, 47 à 57 et 58 à 59 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 12 février 2010 sous le numéro R.10-0007 ;

Les informations incluses dans ce Document de Référence, autres que celles visées ci-dessus, sont, le cas échéant, remplacées ou mises à jour par les informations incluses dans le présent Document de Référence.

Ce Document de Référence est accessible dans les conditions décrites au chapitre 24 « Documents accessibles au public » du présent Document de Référence.

Société anonyme au
capital de 15 000 000 €
Siège social : 43 Rue
Taitbout – 75009 Paris
RCS PARIS B 692 044 381
SIRET : 692 044 381 000 48

Ce document est disponible sans frais au siège de la Société, ainsi qu'en version électronique sur le site des échos (www.lesechoscomfi.com) et sur celui de la Société (www.sofibus.fr)

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I - PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

1.1. Personne responsable du document de référence.....	5
1.2. Attestation de la personne responsable du document de référence	5
1.3. Personne responsable de l'information financière.....	5

CHAPITRE II - CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. Commissaire aux comptes titulaires	6
2.2. Commissaires aux comptes suppléants	6
2.3. Commissaires aux comptes démissionnaires ou ayant été écarté.....	6

CHAPITRE III - INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES6

CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

4.1. Risques liés à l'activité de SOFIBUS PATRIMOINE	10
4.2. Risques liés aux taux d'intérêt.....	10
4.3. Risques liés à l'insolvabilité des locataires	10
4.4. Risques liés aux engagements hors bilan et autres engagements.....	10
4.5. Risques juridiques	11
4.6. Risques fiscaux	11
4.7. Conséquences environnementales de l'activité.....	11
4.8. Assurances et couverture des risques.....	14

CHAPITRE V - INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

5.1. Histoire et évolution de la Société	
5.1.1. Raison sociale, forme et siège de la Société	15
5.1.2. Date de constitution et durée de la société.....	15
5.1.3. Lieu et numéro d'enregistrement de la Société.....	15
5.1.4. Exercice comptable	15
5.1.5. Historique de la Société	15
5.2. Principaux investissements réalisés au cours des 3 derniers exercices	16
5.3. Investissements futurs	16

CHAPITRE VI - APERCU DES ACTIVITES

6.1. Principales activités.....	16
6.2. Principaux marchés	16
6.3. Stratégie et avenir	16

CHAPITRE VII- ORGANIGRAMME17

CHAPITRE VIII- PROPRIETE IMMOBILIERES.....18

CHAPITRE IX- EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT20

CHAPITRE X - TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1. Informations simplifiées sur les capitaux de l'Emetteur	21
10.2. Flux de trésorerie	21
10.3. Conditions d'emprunts et structure de financement	21
10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux.....	21



CHAPITRE XI- RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1. Recherche et développement	22
11.2. Brevets et licences.....	22

CHAPITRE XII - INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1. Tendances ayant affecté l'activité, depuis la fin de l'exercice jusqu'à la date du Document de Référence.....	22
12.2. Perspectives	22
12.3. Information financière au titre du 1 ^{er} semestre 2011.....	22

CHAPITRE XIII- PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE26

CHAPITRE XIV - ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

14.1. Dirigeants et administrateurs de la société	27
14.2. Membres du Comité Stratégique et d'initiatives	28
14.3. Membres du Comité d'Audit	28
14.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance de la direction générale	28

CHAPITRE XV - REMUNERATION ET AVANTAGES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

15.1. Montant de la rémunération versée aux mandataires sociaux	28
15.2. Retraites et autres avantages.....	29

CHAPITRE XVI - FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1. La direction de la Société	29
16.2. Contrats de services liant les mandataires sociaux.....	33
16.3. Comité d'audit.....	33
16.4. Gouvernance d'entreprise	33
16.5. Rapport du Président sur le contrôle interne	33
16.6. Rapport du Commissaire aux Comptes sur le contrôle interne	42

CHAPITRE XVII - SALARIES

17.1. Effectif de la société	43
17.2. Participations et stock options.....	43
17.3. Participation des salariés dans le capital de l'Emetteur.....	43

CHAPITRE XVIII - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Répartition du capital social et des droits de vote sur les trois derniers exercices	43
18.2. Droits de vote différents	45
18.3. Contrôle de la Société	45
18.4. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	46

CHAPITRE XIX - OPERATIONS AVEC DES APPARENTES.....46

CHAPITRE XX - INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

20.1. Comptes sociaux au 30 juin 2011.....	47
20.2. Rapport du commissaire aux comptes.....	57
20.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2010.....	58
20.4. Rapports du commissaire aux comptes.....	74
20.5. Paiement des dividendes.....	75
20.6. Procédures judiciaires ou arbitrage.....	75
20.7. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale.....	75
20.8. Honoraires des commissaires aux comptes au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2010 et 2009.....	76

CHAPITRE XXI - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. Capital social	
21.1.1. Compartiment de cotation, montant du capital souscrit avec détail par catégorie d'actions.....	77
21.1.2. Nombre et principales caractéristiques des actions non représentatives du capital.....	77
21.1.3. Actions détenues par la Société.....	77
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription.....	77
21.1.5. Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital souscrit non libéré.....	78
21.1.6. Options ou accords portant sur le capital.....	78
21.1.7. Historique du capital de la Société depuis son introduction en Bourse.....	79
21.2. Acte constitutif et statuts	
21.2.1. Objet social.....	79
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes l'administration, de direction et de surveillance de la Société.....	79
21.2.3. Droits, privilèges, restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes.....	83
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier le droit des actionnaires.....	84
21.2.5. Assemblées générales.....	84
21.2.6. Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou d'empêcher un changement de contrôle.....	86
21.2.7. Dispositions fixant les seuils au dessus duquel toute participation doit être divulguée.....	86
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital.....	86

CHAPITRE XXII - CONTRATS IMPORTANTS.....86

CHAPITRE XXIII - INFORMATIONS PROVENANTS DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS..86

CHAPITRE XXIV - DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....87

CHAPITRE XXV - INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....88



CHAPITRE I - PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

1.1. Personne responsable du document de référence

Monsieur Henri Hottinguer, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de SOFIBUS PATRIMOINE.

1.2. Attestation de la personne responsable du document de référence

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Cette lettre ne contient pas d'observation.

Les informations financières concernant les comptes au 30/06/2011 présentées dans le Document de Référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 58 dudit document.

Les informations financières historiques concernant les comptes au 31/12/2010 présentées dans le Document de Référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 75 et 76 dudit document, qui contiennent l'observation suivante : « sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 2 et 7 de l'annexe qui exposent le changement de présentation des comptes selon les dispositions du Plan Comptable Général ».

Henri Hottinguer
Président, Directeur Général

1.3. Personne responsable de l'information financière

Monsieur Henri Hottinguer, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de SOFIBUS PATRIMOINE.

CHAPITRE II – CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. Commissaire aux comptes titulaire

Deloitte et Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Laure Silvestre-Siaz.

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

2.2. Commissaire aux comptes suppléant

BEAS
7-9 Villa Haussay
92524 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Mireille Berthelot.

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2016 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

2.3. Commissaire aux comptes démissionnaire ou ayant été écarté

Néant.

CHAPITRE III – INFORMATIONS FINANCIERE SELECTIONNEE

Comptes sociaux en K€ (31/12/2008 – 31/12/2009 – 31/12/2010 – 30/06/2011)

La société SOFIBUS PATRIMOINE ayant demandé à être radiée de la liste des établissements de crédit, et suite à la radiation par l'Autorité de Contrôle Prudentiel en date du 15 décembre 2010, les comptes annuels, qui étaient présentés selon les dispositions du règlement 2000.03 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux documents de synthèse des entreprises relevant du C.R.B.F. jusqu'au 31/12/2009, sont établis au 31/12/2010 selon les dispositions du Plan Comptable Général, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, notamment du règlement n°99-03, et des textes pris pour leur application.

Le changement de plan comptable a eu uniquement des impacts sur la présentation des comptes, il n'a aucune conséquence sur le résultat net ni le montant ou la composition des capitaux propres sociaux.



Bilan

ACTIF En milliers d'Euros	30/06/11			31/12/10	31/12/09	31/12/08
	Brut	Amort.	Net	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles	383	243	140	84	97	106
Total immobilisations incorporelles	383	243	140		97	106
Immobilisations corporelles						
Terrains	11 409	0	11 409	11 409	9 674	9 674
Constructions	80 630	55 268	25 362	27 193	24 322	26 434
Installations techniques, matériels et outillages	648	26	622	644	6	7
Autres immobilisations corporelles	202	119	83	50	86	107
Immobilisations corporelles en cours	426	0	426	398	129	0
Total immobilisations corporelles	93 315	55 413	37 902	39 694	34 217	36 222
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés	85	0	85	1	1 125	1 125
Autres immobilisations financières	25	0	25	57	53	47
Total immobilisations financières	110	0	110	58	1 178	1 172
ACTIF IMMOBILISE (I)	93 808	55 656	38 152	39 836	35 492	37 500
Actif circulant						
Créances clients et comptes rattachés	1 559	469	1 090	686	774	721
Autres créances	1 051	0	1 051	1 730	906	251
Disponibilités	3 215	0	3 215	2 900	4 177	4 591
Charges constatés d'avance	55	0	55	64	403	381
ACTIF CIRCULANT (II)	5 880	469	5 411	5 380	6 260	5 944
TOTAL ACTIF (I+II)	99 688	56 125	43 563	45 216	41 752	43 444

PASSIF En milliers d'Euros	30/06/11	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Capitaux propres				
Capital	15 000	15 000	14 905	14 905
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8 305	8 305	9 139	9 139
Réserves :	1 578	1 578	1 964	1 964
- <i>Légale</i>	1 500	1 500	1 500	1 500
- <i>Ordinaire</i>	78	78	464	464
Report à nouveau	4 401	5 445	5 132	3 948
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 704	1 265	2 622	3 494
CAPITAUX PROPRES (I)	30 988	31 593	33 762	33 450
Provisions				
Provisions pour risques et charges	472	472	472	472
PROVISIONS (II)	472	472	472	472
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 807	3 459	2 082	3 759
Dépôts de garantie reçus	2 969	2 905	2 915	2 994
Avances et acomptes reçus	421	730	444	249
Fournisseurs et comptes rattachés	616	1 114	854	947
Dettes fiscales et sociales	1 056	1 734	367	743
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 454	3 017	156	108
Autres dettes	2 752	162	668	681
Produits constatés d'avance	28	30	32	41
DETTES (III)	12 103	13 151	7 518	9 522
TOTAL PASSIF (I+II+III)	43 563	45 216	41 752	43 444

Compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/11	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	7 322	13 050	13 820	14 677
- Loyers	5 973	10 743	11 438	12 113
- Charges locatives refacturées	1 339	2 212	2 223	2 544
- Facturations diverses	10	95	159	20
Autres prestations de service	114	215	215	197
Montant du Chiffre d'Affaires	7 436	13 265	14 035	14 874
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	101	4	11	1 134
Autres produits	48	546	88	37
Total produits d'exploitation	7 585	13 815	14 134	16 045
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes	1 886	4 908	5 179	5 177
Impôts, taxes et versements assimilés	936	1 342	1 308	1 242
Charges de personnel	433	767	736	667
- Salaires et traitements	320	565	535	493
- Charges sociales	113	202	201	174
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 530	2 435	2 696	2 671
- Sur immobilisations : amortissements	1 515	2 346	2 483	2 512
- Sur immobilisations : dépréciations	0	0	0	79
- Sur actif circulant : dotations	15	89	213	80
Autres charges	170	138	117	136
Total charges d'exploitation	4 955	9 590	10 036	9 893
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	2 630	4 225	4 098	6 152
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances	0	0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	16	13	28	173
Total produits financiers	16	13	28	173
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés	44	50	88	220
Total charges financières	44	50	88	220
RESULTAT FINANCIER (II)	- 28	- 37	- 60	- 47
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)	2 602	4 188	4 038	6 105
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion	21	30	4	7
Sur opérations en capital	0	0	5	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges	0	0	0	31
Total produits exceptionnels	21	30	9	38
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion	10	0	0	0
Sur opérations en capital	0	0	17	778
Total charges exceptionnelles	10	0	17	778
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)	11	30	- 8	- 740
Impôts sur les bénéfices (IV)	909	2 953	1 408	1 871
RESULTAT NET (I+II+III-IV)	1 704	1 265	2 622	3 494
TOTAL PRODUITS	7 621	13 858	14 171	16 256
TOTAL CHARGES	5 917	12 593	11 549	12 762
Résultat par action	2,21€	1,64 €	3,34 €	4,45 €



Chiffre d'Affaires trimestriel

En K€ / Hors Taxes		2011	2010	2009
1 ^{er} trimestre	Loyers Location simple	2 673	2 570	2 955
	Indemnités occupation	0	0	50
	Crédit Bail	337	57	57
	Total	3 010	2 627	3 062
2 ^{ème} trimestre	Loyers Location simple	2 659	2 588	2 814
	Indemnités occupation	0	0	0
	Crédit Bail	304	57	57
	Total	2 963	2 645	2 871
Total 1^{er} semestre	Loyers Location simple	5 332	5 158	5 769
	Indemnités occupation	0	0	50
	Crédit Bail	641	114	114
	Total	5 973	5 272	5 933
3 ^{ème} trimestre	Loyers Location simple		2 638	2 704
	Indemnités occupation		0	48
	Crédit Bail		55	59
	Total		2 693	2 811
4 ^{ème} trimestre	Loyers Location simple		2 649	2 580
	Indemnités occupation		0	28
	Crédit Bail		107	57
	Total		2 746	2 665
Total 2^{em} semestre	Loyers Location simple		5 287	5 284
	Indemnités occupation		0	76
	Crédit Bail		162	116
	Total		5 449	5 475
Total annuel	Loyers Location simple		10 445	11 053
	Indemnités occupation		0	126
	Crédit Bail		276	230
	Total		10 721	11 409

Le chiffre d'affaires annuel

En milliers d'Euros	2010		2009		2008	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	13 050	2 212	13 820	2 223	14 677	2 544
Loyers	10 743		11 438		12 113	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	10 445		11 179		11 741	
Loyers de crédit-bail	276		230		356	
Facturation diverses	22		29		16	
Charges locatives refacturées	2 212	2 212	2 223	2 223	2 544	2 544
Autres produits locatifs	95		159		20	
Autres Prestations de services	215		215		197	
Chiffre d'affaires	13 265	2 212	14 035	2 223	14 874	2 544
Dont loyers	10 721		11 409		12 097	

CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

4.1. Risques liés à l'activité de SOFIBUS PATRIMOINE

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

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

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

Le patrimoine de la société étant implanté principalement dans le Val de Marne, les concurrents principaux sont les suivants :

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

A fin 2010, le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établissait à 82,3 %. Les 10 clients les plus importants représentaient 35,0 % des loyers de location simple perçus, le plus important 6,5 %. Les clients de location simple sont tous titulaires d'un bail commercial. Au 30 juin 2011, le taux d'occupation physique est de 81,9 %.

4.2. Risques liés aux taux d'intérêt

La société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. Ces lignes de crédit sont renouvelées en fonction des besoins de la société, sur des durées de 1 à 2 ans. Les utilisations sont renouvelées sur des durées moyennes de 3 mois pour un montant moyen de 0,5 M€. La société n'a recours qu'à un emprunt à plus long terme. Le montant de l'encours de financement étant faible (3,4 M€ à fin décembre 2010), les risques liés aux taux à court terme sont faibles, de ce fait, toute variation de 1% du taux de refinancement serait sans conséquence sur les comptes de la société. Sur l'encours global, seuls 0,4 M€ (12 %) sont soumis à un taux fixe de 6,19 %.

4.3. Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Les sociétés locataires de SOFIBUS PATRIMOINE sont en grande majorité des P.M.E. occupant des petites surfaces. Le risque de non paiement des loyers est multiplié, mais les montants dus peuvent être couverts par les dépôts de garantie. Avant toute signature d'un nouveau bail, SOFIBUS PATRIMOINE étudie la structure financière de la société candidate, et en cas de doute, SOFIBUS PATRIMOINE demande une caution solidaire de la Société mère du futur locataire ou une caution bancaire en complément du dépôt de garantie.

4.4. 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 30 juin 2011 est de 15 290 K€ contre 12 423 K€ à fin 2010, 17 048 K€ à fin 2009, et 17 166 K€ à fin 2008. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements (en K€)

Dettes envers les établissements de crédit	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Au 31 décembre 2010	3 423	3 133	290	0
Au 30 juin 2011	1 791	1 501	290	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 (15 290 K€ autorisés au 30 juin 2011 pour 1 791 € utilisés et 12 423 K€ autorisés à fin 2010 pour 3 423 K€ utilisés).

4.5. Risques juridiques

Il n'existe pas à ce jour de faits exceptionnels ou litiges pouvant avoir ou ayant eu, dans le passé récent, une incidence significative sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de la Société.

La société est notamment tenue de respecter, dans le cadre de son activité, les diverses réglementations concernant l'urbanisme, l'environnement et les baux commerciaux.

Certaines dispositions légales relatives aux baux, et notamment celles relatives à leur durée, leur résiliation, leur renouvellement ou l'indexation des loyers, sont d'ordre public et limitent la flexibilité dont disposent les bailleurs d'augmenter leurs loyers et de les faire correspondre aux loyers du marché.

Lors du renouvellement de ses baux, il ne peut être exclu que la société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de la législation, de la réglementation ou de la jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matières 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.

4.6. Risques fiscaux

Une vérification de la comptabilité a été initiée en septembre 2006 par l'administration fiscale au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. Un montant de 502 K€ a été provisionné au titre de l'impôt société sur l'exercice 2006. En 2008, l'administration est revenue sur une partie du contrôle effectué et pour lequel la Société avait réglé. Une reprise de provisions de 30 K€ correspondant au remboursement a été comptabilisée.

Le tribunal administratif de Paris a rejeté, le 28 février 2011, la demande de SOFIBUS PATRIMOINE concernant la réduction des suppléments d'impôts liés au contrôle fiscal relatif aux exercices clos antérieurement au 31/12/2005. Le 26 avril 2011, SOFIBUS PATRIMOINE a fait appel du jugement du Tribunal Administratif de Paris, la provision a donc été maintenue.

4.7. Conséquences environnementales de l'activité

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 (certification obtenue le 14 mai 2008) et du règlement EMAS (enregistré sous le numéro F000054, le 17 septembre 2008). Lors de l'audit du 7 avril 2010, l'enregistrement EMAS et la certification ISO 14001 ont été renouvelés pour 1 an.

Ce système s'applique aux différents métiers de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux : l'aménagement des parcelles, la construction, la gestion et la location des bâtiments, les relations avec ses locataires. Il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments ni à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

Dans le cadre de sa démarche environnementale, SOFIBUS PATRIMOINE veillera particulièrement à :

- améliorer sa connaissance de sa situation environnementale,
- respecter, voire devancer, la législation et la réglementation applicables en matière d'environnement, ainsi que tout autre engagement environnemental auquel elle aura souscrit,
- améliorer continuellement la prise en compte de l'environnement dans ses différentes activités.

A travers cette démarche, SOFIBUS PATRIMOINE cherche à atteindre les objectifs suivants :

- favoriser la prise en compte de l'environnement dans la conception et la gestion des bâtiments et des parcelles attenantes,
- impliquer ses fournisseurs et prestataires dans sa démarche de gestion environnementale,
- prévenir les impacts des différents chantiers,
- promouvoir et mettre en œuvre une politique d'achats éco-responsables,
- inciter les locataires à œuvrer dans le même sens.

Le Système de Management Environnemental (SME)

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 s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'activités des Petits Carreaux : la construction et la gestion des bâtiments et les activités afférentes à la location de ces bâtiments. 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.

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 impacts et de leur évaluation. Cette évaluation s'est faite en fonction de différents critères : les flux (quantités consommées et/ou rejetées), la législation en vigueur, les impacts sur l'environnement, les pratiques actuelles, l'opinion des acteurs concernés par le parc d'activités et le degré de maîtrise.

Pour chaque objectif et cible, un programme d'actions est élaboré de manière collaborative. Il y est précisé les responsabilités, les 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 définies dans le programme environnemental. Il permet aussi de simplifier les évaluations du SME.

La déclaration environnementale est publiée annuellement en avril et mise à disposition sur le site internet de SOFIBUS PATRIMOINE.

Aspects environnementaux directs et indirects

Les aspects environnementaux directs les plus significatifs concernent :

- 1 - la gestion des lots et des bâtiments (entretien, remise à niveau...),
- 2 - la construction de nouveaux bâtiments,
- 3 - l'entretien des espaces verts,
- 4 - la collecte des déchets des entreprises,
- 5 - les activités de bureau,
- 6 - les relations avec les locataires.

Tous ces aspects environnementaux sont pris en compte dans le SME et font l'objet d'actions spécifiques.

Les aspects environnementaux indirects concernent principalement deux thématiques : la location aux entreprises et les chantiers liés aux bâtiments.



Programme d'actions

La gestion des lots et des bâtiments

Afin de maintenir le niveau de qualité des bâtiments, SOFIBUS PATRIMOINE engage régulièrement des travaux de rénovation.

Pour limiter les impacts sur l'environnement de ces travaux, des opérations d'information et de sensibilisation sont menées auprès des différents artisans sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre. Ils sont aussi incités à proposer de nouvelles solutions plus respectueuses de l'environnement.

Afin de favoriser l'émergence des meilleures pratiques, un concours est organisé pour récompenser les artisans les plus respectueux de l'environnement.

Lors de ses rénovations, l'environnement est intégré dans les choix techniques retenus afin de proposer à nos locataires un cadre de travail propice à la prise en compte de l'environnement.

Objectifs :

- Incitation des artisans à prendre en compte l'environnement,
- 50 % des artisans intègrent une démarche environnementale,
- 100 % des chantiers sont respectueux de l'environnement.

La construction d'un nouveau bâtiment

SOFIBUS PATRIMOINE est consciente qu'à travers la qualité environnementale des bâtiments qu'elle construit, elle propose un cadre de qualité à ses locataires et les incite à prendre en compte l'environnement.

Afin de mettre en pratique cette approche, des critères de Haute Qualité Environnementale seront intégrés dès la conception d'un nouveau bâtiment.

Objectifs :

- 100 % des nouveaux bâtiments sont de Haute Qualité Environnementale.

L'entretien des espaces verts

L'entretien des abords des bâtiments se doit d'être exemplaire afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux différents usagers tout en préservant l'environnement.

Cette gestion de ces espaces verts se doit d'être éco-responsable en réduisant la consommation en eau et l'usage de pesticides et en privilégiant les essences locales.

Objectifs :

- 100 % des espaces verts sont gérés de manière éco-responsable.

La collecte des déchets des entreprises

Les locataires bénéficient d'un service de compacteurs pour la collecte de leurs DIB (déchets industriels banals). En partenariat avec le prestataire en charge de la collecte de ces déchets, SOFIBUS PATRIMOINE travaille à l'élaboration de solutions pour favoriser la valorisation de ces déchets.

Objectifs :

- Amélioration du taux de valorisation des déchets.

Les activités de bureau

Les activités administratives nécessaires à la gestion du Parc d'activités des Petits Carreaux génèrent un certain nombre d'impacts sur l'environnement : consommation de fournitures, consommation d'énergie, production de déchets...

Afin d'être exemplaire, SOFIBUS PATRIMOINE fait évoluer ses pratiques en privilégiant des fournitures éco-responsables et en réduisant sa consommation énergétique et sa production de déchets.

Objectifs et cibles :

- Politique d'achat des fournitures éco-responsables (50 % du volume),
- Diminution consommation papier (- 30 %),
- Réduction de la consommation énergétique (- 15 %).

Les relations avec les locataires

Afin d'assurer une cohérence par rapport à sa démarche, SOFIBUS PATRIMOINE travaille sur l'information de ses locataires par rapport aux actions simples pouvant être mises en place pour limiter leurs impacts sur l'environnement.

De même, des contacts sont pris avec les acteurs institutionnels pour promouvoir la démarche mise en œuvre et améliorer ses pratiques.

Ces contacts permettent aussi d'identifier les acteurs susceptibles d'accompagner les locataires dans une démarche environnementale.

Objectifs et cibles :

- Renforcer les liens institutionnels,
- Informer régulièrement les locataires sur l'environnement et les actions de SOFIBUS PATRIMOINE.

Depuis la mise en place du Système de Management Environnemental, les différentes actions engagées en 2007, 2008 et 2009 permettent d'avancer dans le sens des objectifs et des cibles définis. Les actions se sont poursuivies en 2010.

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.

4.8. Assurance 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 2005 à 91 M€ (chaque bâtiment étant valorisé séparément), le montant de la franchise est de 3 000 € par sinistre. Tous les contrats ont été renégociés en 2005.



CHAPITRE V – INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

5.1. Histoire et évolution de la Société

5.1.1. Raison sociale, forme et siège de la Société

La dénomination sociale de la Société est "SOFIBUS PATRIMOINE".

La Société est une société anonyme à conseil d'administration soumise pour son fonctionnement aux articles L.225-1 et suivants du Code de Commerce et aux dispositions des Art. R.210-1 et suivants du code de Commerce.

Le siège de la Société est sis au : 43 rue Taitbout – 75009 PARIS

Le numéro de téléphone de la société est le +33 (0) 1 53 20 39 99, le fax est le +33 (0) 1 53 20 39 80, et l'adresse du site web : www.sofibus.fr

5.1.2 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 30 octobre 1969 pour une durée de 99 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

5.1.3 Lieu et numéro d'immatriculation de la Société

La Société est enregistrée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 692 044 381. Son code ISIN est le FR0000038804. Son code APE est le 6491Z.

5.1.4. Exercice comptable

L'exercice comptable de la Société commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

5.1.5. Contrôle de la Société

MM. Henri et Paul HOTTINGUER contrôlent et ont toujours contrôlé, en droit ou en fait, directement ou indirectement, la société SOFIBUS PATRIMOINE.

Actuellement, le contrôle de fait de SOFIBUS PATRIMOINE est assuré essentiellement par l'intermédiaire de la société HPF BV – contrôlée indirectement par MM. Henri et Paul HOTTINGUER -, laquelle agit de concert avec M. Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER, OCEPRO SA et SOPLACO SAS, ces dernières sociétés étant également contrôlées par M. Paul HOTTINGUER et/ou M. Henri HOTTINGUER.

Pour davantage de détail, il conviendra de se reporter au paragraphe 18.3 ci-dessous.

5.1.6. Historique de la Société

SOFIBUS PATRIMOINE en quelques dates

1969	Le 11 Décembre création de SOFIBUS au Capital de 12 000 000 F. Le 26 Décembre obtention de l'agrément du Ministère de l'Economie et des Finances en qualité de SICOMI
1970	Inscription de SOFIBUS sur la liste des Banques Françaises en vertu d'une décision du Conseil National de Crédit. Achat de 36 hectares de terrain à vocation industrielle sur la commune de BONNEUIL,
1973	Obtention d'un contrat de ZAC de BONNEUIL,
1974	Augmentation de capital portant celui-ci à 35 000 000 F. et acquisition de 80 hectares de terrain supplémentaire à BONNEUIL et SUCY EN BRIE,
1975	Introduction de SOFIBUS au marché hors cotes de la Bourse de PARIS (cours de l'action : 220 F.)
1980	Augmentation du capital à 45 000 000 F.
1983	1er Décembre Introduction de SOFIBUS au second marché de la Bourse de PARIS,
1984	Augmentation de capital portant celui-ci à 50 000 000 F.
1989	Augmentation de capital à 79 000 000 F.

1997	Création du site Internet www.sofibus.fr
1998	Création de PROFINOR – Filiale de SOFIBUS
2000	Augmentation de capital à 12 500 000 €, suite au passage à la monnaie unique
2004	Augmentation de capital à 15 000 000 €
2005	Fusion avec PROFINOR
2008	Diminution de capital à 14 905 063,29 € Certification ISO 14001 et enregistrement EMAS pour différentes activités de SOFIBUS dans le cadre de sa gestion du Parc d'Activités de Petits Carreaux
2010	Augmentation de capital à 15 000 000 € Changement de dénomination sociale SOFIBUS devient SOFIBUS PATRIMOINE

5.2. Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

Des travaux de rénovation de façades ont été réalisés sur l'exercice 2010 pour 0.3 M€ contre 0.4 M€ l'exercice précédent.

En fin d'année 2006, les travaux d'aménagements de voirie et réseaux divers ont débuté afin de viabiliser l'ensemble de la ZAC "Bonneuil-Sud", ces travaux ont été réceptionnés au cours de l'exercice 2008 et représentent un montant total de 2.3 M€.

Un bâtiment donné en crédit-bail a été livré en fin d'année 2010, pour un montant de 2.5 M€.

L'ensemble des investissements réalisés sur l'exercice a été autofinancé.

5.3. Investissements futurs

Aucun investissement n'est prévu sur l'exercice 2011.

CHAPITRE VI – APERCU DES ACTIVITES

6.1. Principales activités

La Société est spécialisée dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers d'entreprises principalement situés en Ile de France.

La répartition de son chiffre d'affaires est la suivante au 31 décembre 2010 :

Location simple sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux	87,4 %	9 385 K€	soit 127 411 m ²
Location Simple (Paris et province)	10,0 %	1 060 K€	soit 2 947 m ²
Crédit Bail immobilier	2,6 %	276 K€	soit 1 000 m ²

Environ 150 baux sont consentis à des locataires, dont 140 sur le Parc des Petits Carreaux.

Les baux consentis sont des baux commerciaux dans le cadre desquels les charges locatives afférentes aux locaux loués sont refacturées en totalité aux locataires (notamment les assurances propriétaires, les contributions, impôts et taxes, les frais d'entretien et de réparation et les frais de gestion).

6.2. Principaux marchés

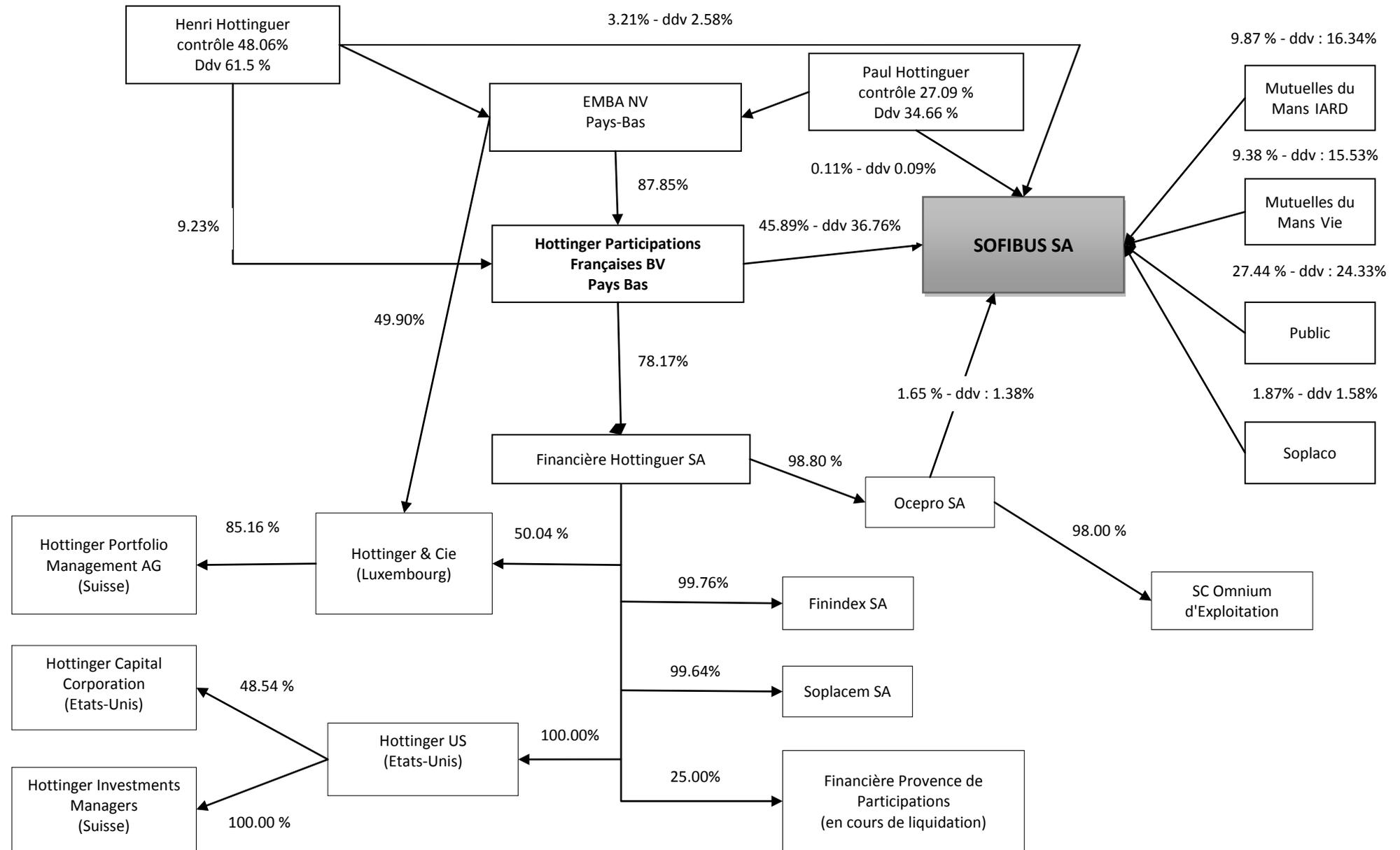
La Société loue principalement ses locaux à des PME-PMI sur le site de Bonneuil sur Marne (Parc des Petits Carreaux). Les risques liés à l'activité de la Société ainsi que les principaux concurrents sont définis au Chapitre IV, paragraphe 4.1.

6.3. Stratégie et avenir

Se reporter au Chapitre XII, paragraphe 12.2 page 22.



CHAPITRE VII – ORGANIGRAMME AU 30 juin 2011



CHAPITRE VIII – PROPRIETES IMMOBILIERES

8.1 Sur le parc d'Activités des Petits Carreaux

1. Sur le parc d'Activités des Petits Carreaux

Crédit Bail	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Entreprise	Date entrée	Durée
Avenue des Bleuets	4 149	500	Rest.	K.F.C.	11.2001	15 ans
Total Crédit-Bail	4 149	500				

Location Simple	Surface Terrain	Surface Construction	Année	Nature	Entreprise
BIP 1 - 4, avenue des Coquelicots	8 270	4 146	1975	A	Divers locataires
BIP 2 - 6, avenue des Coquelicots	8 278	4 193	1976	A	Divers locataires
BIP 3 - 12, avenue des Coquelicots	7 053	3 364	1976	A	Divers locataires
BIP 4 - 10, avenue des Coquelicots	6 720	2 858	1977	A	Divers locataires
BIP 6 - 3, avenue des Orangers	8 457	5 078	1984	A	Divers locataires
BIP 7 - 4, avenue des Violettes	8 457	5 078	1984	A	Divers locataires
BIP 8 - 1, avenue des Lys	8 683	3 526	1979	A	Divers locataires
BIP 10 - 6, avenue des Orangers	3 724	1 574	1977	A	A.T.S.
BIP 11 - 2, avenue des Marronniers	8 939	5 486	1987	A	Divers locataires
BIP 12 - 1, avenue des Marguerites	8 939	5 516	1988	A	Divers locataires
BIP 13 - 4, avenue des Marronniers	8 846	5 644	1988	A	Divers locataires
BIP 14 - 5, avenue des Marguerites	35 152	5 190	1989	A	Divers locataires
BIP 15 A - 9, avenue du Bouton d'Or	7 489	3 177	1990	A	Divers locataires
BIP 15 B - 9B, avenue du Bouton d'Or	7 323	3 155	1991	A	Divers locataires
BIP 17 - 2, avenue des Marguerites	6 832	3 764	1990	A	Divers locataires
BIP 18 - 4, avenue des Marguerites	6 530	3 962	1990	A	Divers locataires
BIP 19 - 6, avenue des Marguerites	7 275	4 110	1991	A	Divers locataires
BIP 20 - 6, avenue des Bleuets	7 002	4 110	1993	A	Divers locataires
BIL 22 - 7, avenue du Bouton d'Or	11 365	6 632	1995	A+B	Polyflamme
BIL 23 - 3, avenue du Bouton d'Or	9 856	3 293	1995	A+B	Tagg Informatique
BIL 24 - 2, avenue des Orangers	10 185	6 828	2003	A	Divers locataires
Bâtiment A - 6, avenue du Bouton d'Or	3 429	1 924	1978	A	Divers locataires
Bâtiment B - 8, avenue du Bouton d'Or	6 558	3 716	1978	A	Divers locataires
Bâtiment C - 4, avenue du Bouton d'Or	4 045	2 534	1978	A	Divers locataires
Bâtiment D - 2, avenue du Bouton d'Or	4 225	2 648	1978	A	Divers locataires
Bâtiment 213 - 1, avenue des Marronniers	7 782	4 525	1980	A	Divers locataires
Bâtiment 214 - 2, avenue des Roses	6 738	3 918	1980	A	Divers locataires
Bâtiment 215 - 6, avenue des Roses	5 307	3 087	1981	A	Divers locataires
Bâtiment 216 - 3, avenue des Marronniers	6 616	3 846	1981	A	Divers locataires
Bâtiment 217 - 4, avenue des Roses	202	148	1981	A	Divers locataires
HT 1 - 2, avenue des Violettes	3 528	2 709	1986	A+B	D.S.E.A.
HT 3 - 1, avenue des Violettes	5 458	3 374	1987	A+B	Divers locataires
HT 7 - 2, avenue des Coquelicots	2 328	1 995	1989	A+B	Quadriga
HT 8 - 2 bis, avenue des Coquelicots	2 328	1 995	1989	A+B	Divers locataires
Total Patrimoine Locatif	253 919	127 103			
Accueil	-	308	1982	B+Club house	OCEPRO
Total Parc des Petits Carreaux	253 919	127 411			

2. Hors parc d'Activités des Petits Carreaux

Crédit Bail	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Entreprise	Date entrée	Durée
Rue Rodolphe Hottinguer	20 000	500	Commerce	Leroy Merlin	12.2010	7 ans
Total Crédit-Bail	20 000	500				

Location simple	Surface Terrain	Surface Construction	Nature	Année	Part SOFIBUS
MACON (71)	5 529	2 954	A	1977	10 %
PARIS (75) – Immeuble rue TAITBOUT	-	2 652	B	2010	100 %

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



8.2. Immobilisations et environnement

Compte tenu de son activité, la Société n'est pas confrontée directement pour son exploitation à des contraintes environnementales mais porte une attention particulière au respect de l'environnement (cf CHAPITRE IV - paragraphe 4.7. Conséquences environnementales de l'activité – page 11).

CHAPITRE IX – EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Voir CHAPITRE III pour les données.

Commentaires sur la situation au 31 décembre 2009

En raison de la crise économique, l'activité de Location simple est en repli de 4,8 %, ainsi le montant total des loyers facturés sur l'exercice s'établit à 11 438 K€. Le taux d'occupation financier moyen a été de 81,9 % sur l'exercice 2009, contre 87,6 % sur l'exercice 2008.

L'encours de refinancement est en diminution de 1 642 K€ par rapport au 31 décembre 2008, le taux moyen de refinancement moyen sur l'exercice (commissions incluses) s'établit à 5,55 %.

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 4 098 K€ contre 6 152 K€ à fin décembre 2008.

Le résultat courant avant impôt au 31 décembre 2009 est en diminution par rapport à celui constaté un an plus tôt (4 038 K€ contre 6 105 K€) en raison de la diminution du résultat d'exploitation.

Le résultat net à fin 2009 est ainsi de 2 622 K€ contre 3 494 K€ à fin 2008.

Commentaires sur la situation au 31 décembre 2010

Le marché de locaux d'activités est resté très impacté par la crise existant depuis plus de deux ans, ainsi les loyers facturés sont en diminution et s'établissent à 10 743 K€ contre 11 438 K€ à fin 2009. Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine ressort à 79,2 % contre 81,9 % un an plus tôt.

L'encours de refinancement est en augmentation et s'établit à 3 423 K€ par rapport au 31 décembre 2009, le taux moyen de refinancement moyen sur l'exercice (commissions incluses) s'établit à 7,85 %.

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 4 225 K€ contre 4 098 K€ à fin décembre 2009.

Le résultat avant impôt au 31 décembre 2010 est en augmentation par rapport à celui constaté un an plus tôt (4 188 K€ contre 4 038 K€).

Le résultat net à fin 2010 est ainsi de 1 265 K€ (après impôt sur les sociétés de 2 953 K€ dont 1 464 K€ au titre de la réintégration fiscale liée à la levée d'option de l'immeuble de la rue Taitbout) contre 2 622 K€ à fin 2009.

Commentaires sur la situation au 30 juin 2011

Malgré un marché locatif toujours aussi médiocre, le taux d'occupation physique a été consolidé pour se stabiliser à 81.3%.

Les évènements de l'été pourraient encore compliquer la commercialisation des surfaces vacantes. Les utilisateurs, dans un contexte anxieux, pourraient retarder voire suspendre leur recherche.

En raison des décaissements liés à la levée d'option du lease-back de la rue Taitbout, l'encours moyen de refinancement sur le 1^{er} semestre s'établit à 3 001 K€ à comparer à un encours moyen sur l'année 2010 de 1 610 K€

Par corrélation, les frais financiers sont en progression, évoluant de 25 K€ au 30 juin 2010 à 44 K€ au 30 juin 2011.

Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est de 4,91% contre 7,85 % sur l'année 2010; hors commissions, le taux moyen s'établit à 2,48 % à comparer à 2,89 % sur l'année 2010.

Par ailleurs, au 30 juin 2011, la trésorerie disponible a permis le remboursement de certaines lignes de crédit, ainsi l'encours de refinancement s'établit à 1 791 K€.

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 2 630 K€ contre 2 155 K€ à fin juin 2010.

Le résultat avant impôt au 30 juin 2011 est en augmentation par rapport à celui constaté un an plus tôt (2 602 K€ contre 2 133 K€).

Le résultat net à fin juin 2011 est ainsi de 1 704 K€ contre 1 406 K€ à fin juin 2010.



CHAPITRE X – TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1. Informations simplifiées sur les capitaux de l'émetteur

En K€	30/06/11	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Capitaux propres	30 988	31 593	33 762	33 450
Endettement	1 807	3 459	2 082	3 760
VMP et disponibilités	3 215	2 900	4 177	4 591

10.2. Flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/11	31/12/10	31/12/09	31/12/08
OPERATIONS D'EXPLOITATION				
Résultat net	1 704	1 265	2 622	3 494
Dotations aux amortissements et provisions	1 530	2 435	2 696	2 591
Reprises des amortissements et provisions	- 101	0	- 8	- 293
Plus ou moins value de cession	- 10	0	17	60
Autres	0	0	0	0
Capacité d'autofinancement	3 123	3 700	5 327	5 852
Variation des créances d'exploitation	393	- 830	- 919	276
Variation des dettes d'exploitation	- 1704	4 259	- 318	411
Charges et produits constatés d'avance	7	337	- 32	- 99
Variation du besoin en fonds de roulement	- 1304	3 766	- 1 269	588
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 819	7 466	4 058	6 440
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Acquisition d'immobilisations incorporelles	- 55	0	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	267	- 7 810	- 486	- 1 212
Acquisition d'immobilisations financières	21	- 1	0	- 1 625
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	- 84	0	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	148	- 7 811	- 486	- 2 837
OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Dividendes versés aux actionnaires	0	- 2 309	- 2 309	- 2 159
Variation des autres fonds propres	0		0	0
Remboursement d'emprunts	- 1 650		- 1 671	- 111
Contraction de prêts	0	1 369	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 1 650	- 940	- 3 980	- 2 270
VARIATION DE TRESORERIE				
Trésorerie à l'ouverture	2 888	4 173	4 581	3 248
Trésorerie à la clôture	3 205	2 888	4 173	4 581

10.3. Conditions d'emprunts et structure de financement

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. Ces lignes de crédit sont renouvelées en fonctions des besoins de la Société sur des durées moyennes de 1 à 2 ans.

Les utilisations de ces lignes sont renouvelées sur des durées moyennes de 3 mois pour un montant moyen par ligne de 0,5 M€.

La Société a d'autre part recours à un emprunt à taux fixe à plus long terme dont l'échéance finale est en 2013.

10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux

Néant

CHAPITRE XI – RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1. Recherche et développement

La Société n'a pas d'activité de recherche et développement.

11.2. Brevets et licences

Néant

CHAPITRE XII – INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1. Tendances ayant affecté l'activité, depuis la fin de l'exercice jusqu'à la date du Document de Référence

Depuis le début de l'exercice 2011, le taux d'occupation sur le Parc des Petits Carreaux a évolué de 79,0 % à 81,3 % à fin juin 2011.

12.2. Perspectives

Le secteur ayant été particulièrement affecté par la dureté et la longueur de la crise, la concurrence pourrait s'avérer localement très vive dans des volumes restant encore insuffisants.

Il conviendra donc de tenter d'améliorer notre taux d'occupation sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux en capitalisant sur ses qualités intrinsèques d'emplacement, d'accès, et de services.

12.3 Information financière au titre du 1^{er} semestre 2011

Le résultat avant impôt du premier semestre 2011 s'établit à 2 602 K€ à comparer à 2 133 K€ réalisés un an plus tôt. Le résultat après impôt est de 1 704 K€ contre 1 406 K€ au 30 juin 2010.

1. L'activité locative

SYNTHESE DES LOYERS AU 30 JUIN 2011

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Location simple PAPC	4 774	4 638	+ 2.9 %
Immeuble TAITBOUT et divers	558	520	+ 7.3 %
Crédit Bail	641	114	NS
Total	5 973	5 272	+ 13.3 %

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

a) L'immeuble de la rue Taitbout

L'immeuble est loué dans sa totalité et a généré un loyer semestriel de 553 K€ contre 515 K€ en au 1^{er} semestre 2010.



b) La location simple sur le Parc des Petits Carreaux

	1 ^{er} semestre 10	2 ^{ème} Semestre 10	1 ^{er} semestre 11
1. Locaux disponibles en début de période	26 630 m ²	24 052 m ²	23 321 m ²
2. Locaux qui se sont libérés	11 209 m ²	5 577 m ²	3 844 m ²
3. Rachat locaux			
4. Stock à commercialiser (1+2+3)	37 839 m ²	29 629 m ²	27 165 m ²
5. Location pour la période	13 787 m ²	6 308 m ²	3 428 m ²
6. Stock disponible en fin de période (4-5)	24 052 m ²	23 321 m ²	23 737 m ²
Taux d'occupation physique fin de période	81,0%	81,6%	81,3%

Malgré un marché locatif toujours aussi médiocre, le taux d'occupation physique a été consolidé pour se stabiliser à 81.3%.

Les évènements de l'été pourraient encore compliquer la commercialisation des surfaces vacantes. Les utilisateurs, dans un contexte anxiogène, pourraient retarder voire suspendre leur recherche.

c) Le crédit-bail

Les redevances perçues s'élèvent à 641K€ en très forte hausse grâce à la contribution du nouveau contrat liant SOFIBUS PATRIMOINE à LEROY MERLIN.

d) ZAC Bonneuil Sud

Le centre de matériaux, objet du dernier crédit bail, est opérationnel depuis le début du 1^{er} semestre. Les surfaces vacantes ont été remises en commercialisation.

2. Le Refinancement

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

En raison des décaissements liés à la levée d'option du lease-back de la rue Taitbout, l'encours moyen de refinancement sur le 1^{er} semestre s'établit à 3 001 K€ à comparer à un encours moyen sur l'année 2010 de 1 610 K€ Par corrélation, les frais financiers sont en progression, évoluant de 25 K€ au 30 juin 2010 à 44 K€ au 30 juin 2011.

Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est de 4,91% contre 7,85 % sur l'année 2010; hors commissions, le taux moyen s'établit à 2,48 % à comparer à 2,89 % sur l'année 2010.

Par ailleurs, au 30 juin 2011, la trésorerie disponible a permis le remboursement de certaines lignes de crédit, ainsi l'encours de refinancement s'établit à 1 791 K€.

Au 30 juin 2011, l'endettement représente 1,18 % de la valeur des actifs immobilisés (ratio LTV – loan to value). L'excédent brut d'exploitation couvre 95 fois le montant des frais financiers.

A cette date, SOFIBUS PATRIMOINE disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 15 000 K€, la trésorerie disponible s'élevant quant à elle à 3 196 K€.

Taux Moyen de Refinancement - décomposition



Calculée à partir de la moyenne pondérée par les utilisations

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

A. Le compte de résultat

En milliers d'Euros	30/06/2011		30/06/2010	
		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	7 322	1 339	6 571	1 210
Loyers	5 973		5 297	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	5 332		5 158	
Loyers de crédit-bail	641		113	
Facturations diverses	0		26	
Charges locatives refacturées	1 339	1 339	1 210	1 210
Autres produits locatifs	10		64	
Autres Prestations de services	114		112	
Chiffre d'affaires	7 436		6 683	1 210
Charges sur Immeubles	- 2 022	- 1 339	- 1 980	- 1 210
Entretien et frais de relocation	-333	-6	- 490	- 35
Charges locatives générales	-784	- 679	- 785	- 618
Impôts et taxes	-905	- 654	- 705	- 557
Frais de fonctionnement	- 1 233		- 1 735	
Frais de personnel	- 433		- 349	
Impôts et taxes	- 31		- 27	
Autres charges générales d'exploitation	- 769		- 1 359	
Excédent Brut d'Exploitation	4 181		2 968	
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	101		0	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 530		- 1 270	
Autres produits	48		516	
Autres charges	- 170		- 59	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	2 630		2 155	
Produits financiers	16		3	
Charges financières	- 44		- 25	
RESULTAT FINANCIER	- 28		- 22	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	2 602		2 133	
Produits exceptionnels	21		30	
Charges exceptionnelles	- 10		0	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	11		30	
Impôts sur les bénéfices	- 909		- 757	
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 704		1 406	

B. Le Résultat d'Exploitation

Les produits locatifs sont en augmentation de 751 K€, les loyers de location simple progressent de 174 K€ et les redevances de crédit bail de 528 K€ (en raison de la livraison fin décembre 2010 de l'immeuble Leroy Merlin sur la ZAC Bonneuil Sud).

Les charges refacturées aux entreprises locataires (1 339 K€) sont en augmentation (+ 129 K€ comparativement au 30 juin 2010).

Les autres produits locatifs (comprenant essentiellement des indemnités de résiliation) s'établissent à 10 K€.

Les Charges sur immeubles sont de 2 022 K€ (+ 42 K€ par rapport au 30 juin 2010) dont 1 339 K€ refacturées, les charges sur immeubles restant à la charge de la société (684 K€) diminuent de 86 K€ en raison de la baisse des frais de relocation et d'entretien.



Les Frais de fonctionnement sont de 1 233 K€ en baisse de 503 K€ par rapport au 30 juin 2010, essentiellement en raison de la levée d'option du lease back de la rue Taitbout.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 4 181 K€ en augmentation 1 213 K€ en corrélation directe avec l'augmentation des produits locatifs et de la baisse des charges d'exploitation.

Les reprises sur amortissements et provisions (101 K€) correspondent à des reprises de provisions sur créances douteuses.

Les dotations aux amortissements et provisions s'établissent à 1 530 K€ contre 1 270 K€ un an plus tôt, en raison de la livraison du crédit bail LEROY MERLIN et de la levée d'option du lease back de la rue Taitbout. Les nouvelles dotations pour créances douteuses sont de 15 K€ sur le semestre.

Les autres produits et autres charges : les autres produits (48 K€) et les autres charges (170 K€) comprennent pour les produits des reprises de créances irrécouvrables et aux refacturations de charges de groupe et pour les charges des créances irrécouvrables et les jetons de présence.

Le Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 2 630 K€ contre 2 155 K€ au 30 juin 2010, en progression de 475 K€.

C. Le Résultat Financier

Les frais financiers s'établissent à 44 K€ contre 25 K€ un an plus tôt, alors que les produits financiers sont en hausse (16 K€ sur le 1^{er} semestre 2011, contre 3 K€ sur la même période de 2010).

Au total, le résultat financier s'établit à – 28 K€ contre – 22 K€ au 30 juin 2010.

D. Résultat courant avant impôts

Le résultat courant avant impôts s'élève à 2 602 K€ contre 2 133 K€ à fin juin 2010 (+22,0 %).

E. Le Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel correspond à une plus value sur la cession d'un véhicule.

F. Impôts sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 909 K€ contre 757 € sur le premier semestre 2010.

G. Le Résultat net de l'exercice

Le résultat net au 30 juin 2011 s'établit à 1 704 K€ contre 1 406 K€ un an plus tôt (+21,1 %).

4. Les Perspectives

Le contexte macro économique pèsera sans aucun doute une nouvelle fois sur le marché locatif des locaux d'activités.

Par ailleurs, le marché de l'acquisition de locaux industriels et d'activités jusqu'à présent privilégié par les utilisateurs pourrait se contracter en raison d'une raréfaction de l'offre, de conditions de financement plus couteuses et plus drastiques et donc profiter au secteur locatif.

Les efforts se concentreront donc sur la stabilisation des taux d'occupation, l'entretien du patrimoine existant et la maîtrise des coûts d'exploitation.

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 2010 (pages 22 et 23).

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

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

CHAPITRE XIII – PREVISIONS OU ESTIMATION DU BENEFICE

La Société n'entend pas faire de prévision de résultat.



CHAPITRE XIV – ORGANE D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIETE

14.1. Dirigeants et administrateurs de la Société

Nom et Prénom ou Dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de naissance	Date de 1ere nomination	Date de fin de mandat (*)
Mr Henri Hottinguer	Président Directeur Général	16/11/1934	10/1969	31/12/2016
Mr Frédéric Hottinguer	Directeur Général Délégué	18/11/1961	05/2000	31/12/2015
Mr Rodolphe Hottinguer	Administrateur	14/08/1956	05/1991	31/12/2014
Mr Paul Hottinguer	Administrateur	21/05/1942	05/2008	31/12/2013
Mr Philippe Hottinguer	Administrateur	16/11/1969	05/2008	31/12/2013
Mme Véronique Raynar	Administrateur	12/05/1943	04/1988	31/12/2012
Mr Christian de Longevialle	Administrateur	18/06/1931	01/1970	31/12/2012
Mme Laure de Pourtales	Administrateur	11/08/1958	04/2009	31/12/2014
BNP PARIBAS représentée par Mr Philippe Thel	Administrateur	19/02/1955	04/1974	31/12/2012
Mutuelles du Mans Assurances Vie représentée par Mme Bertilde CHEMIN	Administrateur	17/12/1962	05/1981	31/12/2016
Mr François SALVADOR	Censeur	25/06/1946	05/2011	31/12/2016

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

Au cours des cinq dernières années, aucun dirigeant ou administrateur de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires,
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social,
- n'a été empêché d'agir en sa qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

Adresses professionnelles :

Mr Henri Hottinguer	43 rue Taitbout – 75009 PARIS
Mr Frédéric Hottinguer	43 rue Taitbout – 75009 PARIS
Mr Rodolphe Hottinguer	
Mr Paul Hottinguer	
Mr Philippe Hottinguer	
Mme Véronique Raynar	Néant
Mr Christian de Longevialle	Néant
Mme Laure de POURTALES	Néant
BNP PARIBAS	36 bis avenue de l'Opéra – 75078 PARIS CEDEX 02
Mutuelles du Mans Assurances Vie	c/o COVEA – 76 rue de Prony – 75017 PARIS

Liens de parenté :

Messieurs Rodolphe Hottinguer et Frédéric Hottinguer sont les enfants de Monsieur Henri Hottinguer.
Madame Véronique Raynar est la sœur de Messieurs Henri et Paul Hottinguer.
Monsieur Paul Hottinguer est le frère de Monsieur Henri Hottinguer et de Madame Véronique Raynar.
Monsieur Philippe Hottinguer est le fils de Monsieur Paul Hottinguer.
Madame Laure de POURTALES est la nièce de Messieurs Henri et Paul HOTTINGUER et de Madame Raynar.

14.2. Membres du Comité stratégique et d'initiatives

Il est composé de 6 membres :

Mr Henri Hottinguer – Président
Mr Frédéric Hottinguer
Mr Paul Hottinguer
Mme Véronique Raynar
Mr Christian de Longevialle
Mr François Salvador

14.3. Membres du Comité d'Audit

Les 3 membres sont M. François SALVADOR représentant la MUTUELLE DU MANS ASSURANCES VIE, M. Paul HOTTINGUER et Mr Christian de Longevialle, administrateur indépendant du groupe et actionnaire non significatif.

14.4. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance de la direction générale

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société, de même il n'existe pas au sein du groupe des activités pouvant rentrer en conflits avec celles de la société.

CHAPITRE XV – REMUNERATION ET AVANTAGES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

15.1. Montant de la rémunération versée aux mandataires sociaux au 31 décembre 2010

Les rémunérations des mandataires sociaux sont strictement liées à leurs fonctions dans la Société.

Les rémunérations totales brutes versées à l'ensemble des membres du comité de direction de la société se sont élevées au titre de l'exercice 2010 à 767 K€ contre 736 K€ l'année précédente.

Les rémunérations totales brutes versées à l'ensemble des mandataires sociaux se sont élevées au titre de l'exercice 2011 à 329 K€ contre 326 K€ en 2009.

Ils ne perçoivent pas de rémunération variable.

	2010		2009		2008	
	salaires (fixe)	jetons de présence	salaires (fixe)	jetons de présence	salaires (fixe)	jetons de présence
Monsieur Henri HOTTINGUER	212,0	17,6	212,0	23,1	200,0	23,1
Monsieur Frédéric HOTTINGUER		30,8		33,6		33,6
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		5,3		6,1		6,1
Madame Véronique RAYNAR		8,8		11,6		11,6
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		11,6		11,6		11,6
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		14,3		11,6		11,6
Monsieur Paul HOTTINGUER		11,6		5,3		
Monsieur Philippe HOTTINGUER		6,1		5,3		
Madame Laure de Pourtales		4,5		0,0		
Succession Mme Caroline HOTTINGUER DU VIVIER						6,1
AXA assurances IARD				3,8		6,1
BANQUE BNP PARIBAS		6,1		6,1		6,1



15.2. Retraites et autres avantages

Compte tenu du faible montant que représentent les droits à la retraite calculés au prorata temporis, aucune information valorisée n'est fournie, en effet, il n'existe qu'un seul salarié au sens du droit du travail.

Les mandataires sociaux ne disposent d'aucun avantage (intéressements ou primes, avantage en nature, complément de retraite ou contrat d'assurance vie).

CHAPITRE XVI – FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1. La direction de la Société

Le Conseil d'Administration a, au cours de sa séance du 11 mai 2005, décidé de confier la direction générale au président du Conseil d'Administration pour une durée de 6 ans.

a) Composition du conseil d'administration

Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (225-102-1 al.3)

Monsieur HENRI HOTTINGUER

		2010	2009	2008	2007	2006
FRANCE						
FINANCIERE HOTTINGUER	Directeur Général Délégué, Administrateur	X	X	X	X	X
MOFIPAR	Président					X
AXA	Membre du conseil de surveillance					X
INTERCOM	Administrateur				X	X
AXA France Vie	Administrateur					X
AXA France IARD	Administrateur					X
DIDOT BOTTIN	Censeur					X
AXA MILLESIMES SAS	Membre du Comité de Direction	X	X	X	X	X
COFIP	Administrateur		X	X		
SUISSE						
HOTTINGER FINANZ & TREUHAND	Directeur Délégué du Conseil d'Administration	X	X	X	X	X
GASPEE	Président du Conseil d'Administration	X	X	X		
	Vice Président				X	X
HOTTINGER & Co Bâle	Président	X	X	X	X	X
FINANCIERE HENRI HOTTINGUER	Président	X	X	X		
LUXEMBOURG						
HOTTINGER INTERNATIONAL FUND	Administrateur					X
HOTTINGER INTERNATIONAL ASSET MANAGEMENT	Administrateur					X
PAYS BAS						
EMBA NV	Président du Conseil de Surveillance	X	X	X	X	X
BAHAMAS						
HOTTINGER BANK & TRUST Ltd	Président du Conseil d'Administration	X	X	X	X	X

Monsieur PAUL HOTTINGUER (Administrateur)

		2010	2009	2008	2007	2006
FRANCE						
AXA INTERNATIONAL OBLIGATIONS	Président Directeur Général		X	X	X	X
FINANCIERE HOTTINGUER	Administrateur	X	X	X		
PROVENCE EUROPE	Censeur		X	X	X	X
H ET Associés	Administrateur	X	X	X	X	
U.S.A.						
THE SWISS HELVETIA FUND	Président					X
	Administrateur	X	X	X	X	
HOTTINGER CAPITAL CORP.	Vice-Président, Administrateur				X	X
	Administrateur	X	X	X		

Monsieur RODOLPHE HOTTINGUER (Administrateur)

		2010	2009	2008	2007	2006
FRANCE						
FINANCIERE HOTTINGUER	Président Directeur Général			X	X	X
INTERCOM	Directeur Général Délégué, Administrateur				X	X
1786 PATRIMOINE	Administrateur	X	X	X		
FININDEX	Administrateur	X	X	X	X	X
SUISSE						
HOTTINGER & Cie	Associé Gérant			X	X	X
HOTTINGER CAPITAL SA	Président			X	X	X
HOTTINGER and Partners SA	Président			X	X	X
HOTTINGER & Associés, Gestion Patrimoniale SA	Président			X	X	X
HOTTINGER & Associés (Lugano)	Administrateur			X	X	X
AXA Winterthur Vie	Administrateur	X	X	X	X	X
AXA Winterthur Non Vie	Administrateur	X	X	X	X	X
GASPEE	Administrateur		X	X	X	X
HOTTINGER FINANZ & TREUHAND	Administrateur		X	X	X	X
HOTTINGER & HOTTINGER AG	Administrateur et CEO	X				
FINANCIERE RODOLPHE HOTTINGER AG	Administrateur et CEO	X				
LA Compagnie Financière RODOLPHE HOTTINGER SA	Administrateur et CEO	X				
PETROLIN SA	Administrateur	X				
Groupement patronal des gérants de patrimoines	Vice-Président	X				
U.S.A.						
HOTTINGER CAPITAL Corp.	Vice chairman of the board, chief executive officer and member of investment committee			X	X	X
THE SWISS HELVETIA FUND	Président, Chief executive officer			X	X	X
BAHAMAS						
HOTTINGER BANK & TRUST Ltd	Director			X	X	X
PAYS-BAS						
EMBA NV	Président du Directoire			X	X	X
LUXEMBOURG						
HOTTINGER & Cie	Director			X	X	X
GRANDE BRETAGNE						
HOTTINGER & Cie	Director			X	X	X
CANADA						
HOTTINGER ASSET MANAGEMENT	Director		X	X	X	X
AUTRICHE						
PORTFOLIO MANAGEMENT ASSOCIATES AG.	Director				X	X

Monsieur CHRISTIAN DE LONGEVIALLE (Administrateur)

		2010	2009	2008	2007	2006
FRANCE						
SAS BOUSCAS	Président	X	X	X	X	X
HALISOL	Membre du Conseil de Surveillance				X	X
	Administrateur	X	X	X		
BLOM BANK France	Administrateur	X	X	X	X	X
GALLI COZ	Administrateur	X	X	X	X	
CIPM	Administrateur	X	X	X		

Monsieur PHILIPPE THEL représentant la Banque BNP PARIBAS (Administrateur)

		2010	2009	2008	2007	2006
FRANCE						
CILGERE GIPEC	Administrateur				X	X
CILGERE	Vice Président	X	X	X		
PSR (Pour Paris et sa Région – SA d'HLM)	Administrateur	X	X	X	X	X
BNP PARIBAS REAL ESTATE	Administrateur	X	X	X	X	X
PROMOGIM	Administrateur (représentant permanent)	X	X	X	X	X
KLEPIERRE	Administrateur (représentant permanent)	X	X	X	X	



Monsieur FREDERIC HOTTINGUER (Administrateur)

		2010	2009	2008	2007	2006
FRANCE						
FINANCIERE HOTTINGUER	Président Directeur Général	X	X			
	Administrateur			X	X	X
INTERCOM	Président Directeur Général				X	X
OCEPRO	Président du Conseil de Surveillance	X	X	X	X	X
1786 PATRIMOINE	Administrateur	X	X	X		
FININDEX	Président du Conseil d'Administration	X	X	X	X	X
SUISSE						
HOTTINGER et Associés Appenzel AG	Président			X	X	X
HOTTINGER & Associés AG (Zurich)	Président		X	X	X	X
HOTTINGER & Cie SA	Président	X				
U.S.A.						
HOTTINGER CAPITAL Corp.	Président Administrateur	X	X	X	X	X
LUXEMBOURG						
HOTTINGER & Cie	Président	X	X	X	X	X
HOTTINGER INTERNATIONAL FUND	Président	X	X	X	X	X
GRANDE BRETAGNE						
HOTTINGER & Co Ltd	Président du Conseil d'Administration	X	X	X	X	X

Monsieur PHILIPPE HOTTINGUER (Administrateur)

		2010	2009	2008	2007	2006
FRANCE						
FINANCIERE HOTTINGUER	Administrateur	X	X	X		
PELIKAN INVESTISSEMENTS	Gérant	X	X	X		
H ET ASSOCIES	Directeur Général Délégué	X	X	X		
FINANCIERE H ET ASSOCIES	Président	X	X	X		
SULLY ASSET MANAGEMENT SA	Membre du Conseil de Surveillance		X	X		
SUISSE						
COMPAGNIE FINANCIERE PHILIPPE HOTTINGUER	Associé Commanditaire	X	X	X		

Madame VERONIQUE RAYNAR (Administrateur)

		2010	2009	2008	2007	2006
SUISSE						
FORTUNA TRUST AG	Administrateur	X				
VEGESTIS GENEVE SA	Administrateur	X				

Madame LAURE DE POURTALES (Administrateur)

Pas d'autre mandat

Madame BERTHILDE CHEMIN (Administrateur)

Pas d'autre mandat

Monsieur FRANCOIS SALVADOR (censeur)

		2010	2009	2008	2007	2006
FRANCE						
CONSTRUCTIONS INVESTISSEMENT DE LA TOUR	Président Directeur Général	X	X	X	X	X
STE D'AMENAGEMENT DU PARC DE ROISSY	Président Directeur Général	X	X	X	X	X
COURTOIS SA	Administrateur	X				
PRI TER IMMOBILIER	Président Directeur Général	X	X	X	X	X
COFIPIERRE 3	Représentant permanent de COFIMMOBILIER	X	X	X	X	X
COFIPIERRE 4	(membre du conseil de surveillance)	X	X	X	X	X

Administrateurs indépendants

Le Conseil d'Administration est composé pour partie d'administrateurs sans lien familial avec les dirigeants. Les administrateurs ne détiennent pas plus de 10 % du capital de la société ni des droits de vote, toutefois, la majorité des administrateurs sont en fonction depuis plus de 12 ans.

Nombre d'actions devant être détenues par un administrateur

Chaque administrateur doit être propriétaire de 5 actions.

Nombre d'administrateur élus par les salariés

Néant

b) Rôle et fonctionnement du Conseil d'Administration

L'organisation et le fonctionnement du conseil

Le Conseil d'Administration détermine la stratégie de l'entreprise et s'assure que les mesures prises par le Comité de Direction vont bien dans le sens des axes stratégiques qu'il a défini. Le Président du Conseil d'Administration, qui est en contact régulier avec les administrateurs, centralise les demandes puis établit un projet d'ordre du jour pour la prochaine réunion du Conseil. Il s'assure que ce projet répond bien aux attentes de chacun des administrateurs et donne au Comité de Direction la liste des points à préparer pour présentation au Conseil d'Administration à venir.

Le Président est également responsable du Comité de Direction et du Comité stratégique et d'initiatives.

Le règlement intérieur du conseil

A ce jour, le Conseil d'Administration n'a pas mis en place de règlement intérieur, à l'exception de celui relatif au recours à la visioconférence.

L'évaluation du conseil d'administration

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 comme en 2009. Le taux de présence était de 90% contre 95% au cours de l'exercice 2009.

Activité du Comité stratégique et d'initiatives au cours de l'exercice écoulé

Le comité a pour mission d'éclairer par ces analyses et ses débats les objectifs stratégiques de la Société soumis au Conseil d'Administration et d'apprécier le bien fondé et les conséquences des décisions stratégiques les plus importantes au Conseil d'Administration.

Il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Le comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice et a étudié les sujets suivants :

- Politique et besoin de refinancement
- Fiscalité liée à la levée d'option du lease-back de l'immeuble Taitbout
- Nouvelle présentation des comptes liée à la perte de statut d'établissement de crédit.

Administration et contrôle de la société

Les mandats des commissaires aux comptes titulaire (la société Deloitte & Associés) et suppléant (la société BEAS) ont été renouvelés pour une durée de 6 exercices par l'Assemblée Générale du 5 mai 2011.

Les Mutuelles du Mans Assurances Vie et le Baron Hottinguer ont été renouvelés dans leurs fonctions pour une durée de 6 ans par l'Assemblée Générale du 5 mai 2011.

Jetons de présence

Nous rappelons ici la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 5 mai 2011 :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport établi par le Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 126 775,00 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2010.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 15 mars 2011, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 126 775,00 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :



- Pour les administrateurs 63 525,00 €
(attribués en fonction de leur présence au Conseil pour moitié,
l'autre étant versée pour leur qualité d'administrateur stricto
sensu, montant double pour le président)
- Pour le directeur général délégué..... 22 000,00 €
- Pour les membres du Comité stratégique et d'initiatives 19 250,00 €
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour
le président)
- Pour les membres du Comité d'audit..... 22 000,00 €
(soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour
le président)

16.2. Contrat de services liant les mandataires sociaux

Il n'existe aucun contrat de service conclu entre la Société et l'un de ses administrateurs ou dirigeants à la date du présent document de référence.

16.3. 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 missions 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 sauvegarde prises pour atténuer ces risques.

16.4. Gouvernance d'entreprise

Dans le respect du principe de gouvernance d'entreprise, la société a mis en place un comité de direction, ainsi qu'un comité stratégique et d'initiatives tel qu'indiqué ci-avant.

La société veille à ce que la composition du Conseil d'Administration ne contrarie pas les intérêts de la société et ne lèse aucunement les actionnaires minoritaires.

16.5. Rapport du Président sur le contrôle interne (exercice 2010) – alinéa 6 de l'article L.225-37 du Code de Commerce (repris dans son intégralité)

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions des articles L.225-37 et L.225.68 du Code de Commerce, résultant de l'article 117 de la loi de sécurité financière, je vous rends compte dans le présent rapport conformément aux articles L.225-100, L.225-102, L.225-102-1 et L.233-26, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par votre société.

Sans préjudice des dispositions de l'article L.225-56, le présent rapport indique en outre les éventuelles limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 225-235, le commissaire aux comptes présente, dans un rapport, ses observations sur le présent rapport pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Ce rapport rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société, conformément à la Loi sur la Sécurité Financière du 1^{er} août 2003 (article 117).

Le présent rapport a été établi en collaboration avec le Directeur Général Adjoint.

I CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

1.1. Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de 10 membres, dont le Président, un directeur général délégué. Ses membres sont élus pour une durée de six années.

COMPOSITION	FONCTION	Date de nomination	DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT
Henri HOTTINGUER	Président Directeur Général	Juin 1969	AGOA comptes 2010
Véronique RAYNAR	Administrateur	Avril 1988	AGOA comptes 2012
Christian FALCON de LONGEVIALLE	Administrateur (indépendant)	Janvier 1970	AGOA comptes 2012
Frédéric HOTTINGUER	Administrateur Directeur Général Délégué	Mai 2000	AGOA comptes 2015
Mutuelles du Mans Vie François SALVADOR	Administrateur	Mai 1981	AGOA comptes 2010
Rodolphe HOTTINGUER	Administrateur	Mai 1991	AGOA comptes 2014
BNP PARIBAS Philippe THEL	Administrateur	Avril 1974	AGOA comptes 2012
Paul HOTTINGUER	Administrateur	Mai 2008	AGOA comptes 2013
Philippe HOTTINGUER	Administrateur	Mai 2008	AGOA comptes 2013
Laure de Pourtales	Administrateur	Mai 2009	AGOA comptes 2014

1. Baron HOTTINGUER, Président Directeur Général

Autres fonctions :

France :

Directeur Général Délégué, Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER
Membre du Comité de Direction - AXA MILLESIMES (SAS)

Etranger :

SUISSE

Directeur Délégué du Conseil d'Administration - HOTTINGER FINANZ & TREUHAND
Président – FINANCIERE HENRI HOTTINGER
Président du Conseil d'Administration – GASPEE
Président – HOTTINGER & Co, BALE

PAYS-BAS

Président du Conseil de Surveillance – EMBA BV

BAHAMAS

Président du Conseil d'Administration – HOTTINGER BANK & TRUST Limited



2. Monsieur Paul HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER
Administrateur – H ET ASSOCIES

Etranger :

U.S.A.
Administrateur - HOTTINGER CAPITAL CORP
Administrateur - THE SWISS HELVETIA FUND

3. Madame Véronique RAYNAR, Administrateur

Autres fonctions :

SUISSE

Administrateur : FORTUNA TRSUT AG ZUG
Administrateur : VEGESTIS GENEVE SA

4. Monsieur Christian de LONGEVIALLE, Administrateur

Autres fonctions :

Président - SAS BOUSCAS
Administrateur - BLOM BANK FRANCE
Administrateur – HALISOL
Administrateur – GALLI COZ
Administrateur – C.I.P.M

5. Monsieur Rodolphe HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - 1786 PATRIMOINE
Administrateur – FININDEX (société en liquidation)

Etranger :

SUISSE
Administrateur - AXA WINTERTHUR, Vie
Administrateur - AXA WINTERTHUR, Non Vie
Administrateur et CEO – HOTTINGER & HOTTINGER AG
Administrateur et CEO – FINANCIER RODOLPHE HOTTINGER AG
Administrateur et CEO – LA COMPAGNIE FINANCIERE RODOLPHE HOTTINGER SA
Administrateur – PETROLIN SA
Vice Président – Groupement Patronal des Gérants de Patrimoines

6. Monsieur Frédéric HOTTINGUER, Directeur Général Délégué, Administrateur

Autres fonctions :

France :

PARIS
Président Directeur Général - FINANCIERE HOTTINGUER
Président du Conseil de Surveillance – OCEPRO
Administrateur – 1786 PATRIMOINE
Liquidateur - FININDEX

Etranger :

SUISSE (ZURICH)
Président – HOTTINGER & Cie SA

GRANDE-BRETAGNE (LONDRES)
Président du Conseil d'Administration - HOTTINGER & CO LIMITED

LUXEMBOURG (LUXEMBOURG)
Président - HOTTINGER & Cie LUXEMBOURG
Président - HOTTINGER INTERNATIONAL FUND

ETATS UNIS (NEW-YORK)
Président et Administrateur - HOTTINGER CAPITAL CORP.

7. M. Philippe HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER
Gérant – PELIKAN INVESTISSEMENTS
Directeur Général Délégué – H et ASSOCIES
Président – FINANCIERE H et ASSOCIES

Etranger :

SUISSE (FRIBOURG)
Associé Commanditaire – COMPAGNIE FINANCIERE PHILIPPE HOTTINGUER

8. MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE, représentées par Monsieur Francois SALVADOR, Administrateur

Autres fonctions :

Président Directeur Général - CONSTRUCTIONS INVESTISSEMENTS DE LA TOUR - CILT
Président Directeur Général - SOCIETE D'AMENAGEMENT DU PARC DE ROISSY - SAPR
Président Directeur Général - PRI-TER IMMOBILIER
Représentant permanent de COFIMMOBILIER (membre du conseil de surveillance) - COFIPIERRE 3
Représentant permanent de COFIMMOBILIER (membre du conseil de surveillance) - COFIPIERRE 4
Administrateur – Société COURTOIS SA

9. BANQUE BNP PARIBAS, représentée par Monsieur Philippe THEL, Administrateur

Autres fonctions :

Vice Président - CILGERE
Administrateur – POUR PARIS & SA REGION SA D'HLM
Administrateur - BNP PARIBAS REAL ESTATE
Représentant permanent de la BNP PARIBAS IMMOBILIER, Administrateur - PROMOGIM
Représentant permanent de la BNP PARIBAS, Administrateur – KLEPIERRE

10. Madame Laure de Pourtales, Administrateur

LES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les jetons de présence alloués pour l'exercice 2009 représentaient 116 531.25 Euros.
Le Conseil s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice 2010. Le taux moyen de présence des Administrateurs est de 90%.

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 Comité Stratégie et Initiatives,
- La réduction de capital social par annulation des titres auto-détenus,
- 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.

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.

En l'absence de règlement intérieur, le Président organise les travaux du Conseil d'Administration.



1.2.- Comité Stratégie et Initiatives

Il est composé de six administrateurs désignés par le Président Directeur Général et agréés par le Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'Administration préside ce Comité. Ses membres sont élus pour une durée de trois années renouvelables.

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 Délégué, du Directeur Général Adjoint de la société (invités permanents) et toute personne qualifiée de son choix.

Ce Comité s'est réuni 1 fois au cours de l'exercice 2010 .Taux de présence : 100%.

L'ordre du jour était :

- Politique et besoin de refinancement,
- Fiscalité liée à la levée d'option du lease back rue Taitbout,
- Nouvelle présentation des comptes liée à la perte du statut d'établissement de crédit.

1.3. Comité d'audit

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

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

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

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

Les 3 membres sont M. François SALVADOR représentant la MUTUELLE DU MANS ASSURANCES VIE, M. Paul HOTTINGUER et Mr Christian de Longevialle, administrateur indépendant du groupe et actionnaire non significatif.

Le comité d'audit s'est réuni deux fois en 2010. Taux de présence 100%

1.4. Direction Générale de la Société

La société n'a pas dissocié les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Le Président est assisté d'un Directeur Général Délégué.

1.5. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

1.5.1 Rémunération au titre de la direction générale

La rémunération du Président Directeur Général est fixée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité Stratégie et d'Initiatives statuant en comité de rémunération duquel est exclu le Président Directeur Général.

Les principes suivants édictés par l'AFEP et le MEDEF le 6 octobre 2008 ont été pris en considération par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 pour fixer la rémunération du Président Directeur Général à compter du 1^{er} janvier 2009 :

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

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

Benchmark : *cette rémunération doit être appréciée dans le contexte d'un métier et du marché de référence européen ou mondial.*

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

Lisibilité : *les règles doivent être simples, stables et transparentes.*

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

La rémunération du Président est fixe, aucun avantage en nature n'est octroyé au Président. Il perçoit des jetons de présence.

Le directeur général délégué ne perçoit que des jetons de présence.

1.5.2 Jetons de présence

Les administrateurs peuvent être rémunérés par l'allocation de jetons de présence dont l'enveloppe globale est fixée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

La répartition des jetons de présence est déterminée par le conseil d'administration de la façon suivante :

- Pour les administrateurs : en fonction de leur présence effective pour moitié, l'autre étant versée pour leur qualité d'Administrateur stricto sensu, montant double pour le Président.
- Pour les membres du Comité Stratégie et Initiatives : montant fixe par séance, montant double pour le Président.

1.6 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).

1.7 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'administration 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 : mise en place d'un règlement intérieur, quota d'administrateurs indépendants, durée des mandats d'administrateurs et échelonnement des renouvellements, audit et évaluation des travaux du Conseil.



1.8 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 et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

II L'ENVIRONNEMENT DE CONTROLE ET DE PILOTAGE

2.1 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
- Technique et Commercial : Etat de la commercialisation, Entretien du Patrimoine
- Patrimoine Immobilier : Projet de nouvelle construction
- Blanchiment des Capitaux

2.2 Délégations de pouvoirs

Le dispositif de décision prévoit un système de limites, un seuil de € 150.000 a été défini à partir duquel deux personnes doivent signer conjointement sauf pour les règlements au Trésor Public ainsi que pour les Charges Sociales où seul et sans limitation de montant, le Directeur Général Adjoint peut signer.

2.3 Organisation de SOFIBUS PATRIMOINE

Sous-traitance à une société prestataire de services

SOFIBUS PATRIMOINE, qui, hormis ses dirigeants et un Directeur Général Adjoint, n'a pas de personnel, sous-traite à une société la gestion dans les domaines commercial, technique, comptabilité, informatique, 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, Etablissement de la consolidation, Etablissement de la liasse fiscale, conseils divers
- Fiscalité (Contrat d'assistance auprès d'un Cabinet internationalement connu) : suivi des litiges.

2.4 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 général 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.

III DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

3.1 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.

J'attire cependant votre attention sur le fait que, 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.

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

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

Risques commerciaux

La maîtrise des risques commerciaux repose sur :

- Surveillance des résiliations des baux commerciaux
- Suivi du taux d'occupation et de vacance des locaux
- Mise en place de baux types ou adaptations au cas par cas
- Analyse du risque client avant la signature de tout nouveau bail
- Etablissement d'une fiche synthétique présentant les caractéristiques des baux signés et communiquée aux dirigeants et aux courtiers en Assurances.
- Revue et suivi lors des Comités de Direction mensuels.

Risques sur les investissements

La maîtrise des risques lors de la construction de nouveaux bâtiments repose sur :

- Suivi administratif du Permis de Construire et des obligations qui y sont liées.
- Réalisation d'appels d'offres avant tout nouveau chantier afin de mettre plusieurs entreprises en concurrence.
- Vérification des qualifications et des assurances des entreprises choisies
- Suivi des chantiers (technique et financier)
- Suivi des situations de travaux (avec budget prévisionnel) et des règlements
- Conclusion des contrats d'assurances liés au chantier (Assurances Dommages Ouvrage, Garantie Décennale et Assurance Chantier)

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

- Respect des règles en matière d'environnement, de pollution et de sécurité
- Assurance des Immeubles : un audit des contrats d'assurances (y compris assurance responsabilité civile) a été réalisé courant 2005. Un nouveau courtier a été nommé. Afin de réaliser une économie substantielle, ce changement est effectif pour l'ensemble des contrats depuis le courant de 2006.
- Le sous-traitant interne a son propre service technique conseillé et assisté par des bureaux de contrôle et maitres d'oeuvre spécialisés.

Risques financiers

Risque de taux : le refinancement de la Société est adapté à la stratégie de SOFIBUS PATRIMOINE et revu mensuellement lors de la réunion des Comités de Direction.



Risques d'Impayés et Contentieux

- Suivi des créances par clients
- Loyers Impayés : une procédure rapide de relances a été mise en place :
 - 12 jours après la date d'échéance : lettre de rappel en recommandé avec accusé de réception.
 - 10 jours après envoi ci-dessus : appels téléphoniques aux clients retardataires.
 - 8 jours plus tard, envoi d'un commandement de payer soit exactement 30 jours après la date d'échéance.
- Suivi des Contentieux : revue mensuel lors des Comités de Direction. A partir de l'envoi du commandement, le dossier contentieux est confié à un Avocat spécialisé.

Risques liés au blanchissement des capitaux

SOFIBUS PATRIMOINE ne reçoit de fonds que de la part de clients locataires déjà identifiés lors de la conclusion des contrats de bail (Sociétés inscrites au Registre du Commerce). Contrairement aux Banques, SOFIBUS PATRIMOINE ne reçoit de fonds que de ses locataires ou bien de la part d'Administrations Fiscales ou autres Administrations connues. Ses risques sont quasiment nuls en la matière.

Risques liés à l'évolution des ratios réglementaires

A la suite de la demande de retrait de la liste des établissements de crédit en date du 15 décembre 2010, les comptes annuels, qui étaient présentés selon les dispositions du règlement 2000.03 du comité de réglementation comptable relatif aux documents de synthèse des entreprises relevant du CRBF jusqu'au 31/12/2009 sont établis au 31/12/2010 selon les dispositions du plan comptable général, des différents règlements du comité de réglementation comptable, notamment du règlement 99.03 et des textes pris pour leur application.

Le changement de plan comptable a eu uniquement des impacts sur la présentation des comptes, il n'a aucune conséquence sur le résultat net, ni sur le montant ou la composition des capitaux propres sociaux.

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

La comptabilité générale est tenue sous un logiciel adapté aux métiers de SOFIBUS PATRIMOINE : à savoir la location et le crédit-bail. Le prestataire ORFI assure la maintenance du logiciel et fournit les adaptations nécessaires en matière de déclaration à la Commission Bancaire. La comptabilité analytique est également tenue sur le même logiciel spécifiquement adapté pour le cas de SOFIBUS PATRIMOINE en tant qu'aménageur d'une ZAC.

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 semestrielles au 30 juin et annuelles au 31 décembre. Des réunions de synthèses sont organisées entre la Direction et le commissaire aux comptes.

IV CONCLUSION

SOFIBUS PATRIMOINE, malgré sa structure peu importante en personnel, outre son statut de Société Financière cotée, effectue des métiers différents : Aménageur de la zone d'activités, Constructeur de Bâtiments, Bailleur (location simple ou Crédit-bail).

Devant les spécificités attachées à ces métiers, la Société a recours à des professionnels spécialisés dans ces différents domaines afin de limiter au maximum les risques.

Néanmoins, les procédures de contrôle interne décrites dans ce rapport évoluent dans le temps et s'inscrivent dans un schéma d'amélioration visant à garantir à nos actionnaires un niveau de contrôle raisonnable.

Fait à Paris, le 10 février 2011

Le Président Directeur Général

16.6. Rapport du Commissaire aux comptes sur le contrôle interne

Rapport du Commissaire aux Comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société SOFIBUS PATRIMOINE

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SOFIBUS PATRIMOINE et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2011
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés

Laure Silvestre-Siaz



CHAPITRE XVII – SALARIES

17.1. Effectif

L'effectif de la Société a été de 3 personnes sur les trois dernières années. Cependant, il n'existe que deux salariés au sens du droit du travail. Ils sont titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée.

L'autre personne est rémunérée en sa qualité de mandataire social.

17.2. Participations et stocks options

Néant

17.3. Participations des salariés dans le capital de l'émetteur

Néant

CHAPITRE XVIII – PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Répartition du capital social et des droits de vote

Actionnaires	30/06/2011			31/12/2010			31/12/2009		
	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote brut
CONCERT FORMÉ PAR MM. HENRI ET PAUL HOTTINGUER, H.P.F., OCEPRO SA ET SOPLACO SAS	406 129	52,76	42,39	406 129	52,76	43,81	406 129	51,74	43,10
(DONT H.P.F)	353 244	45,89	36,76	353 244	45,89	37,99	353 244	44,99	37,37
MUTUELLES DU MANS IARD	76 004	9,87	16,35	76 004	9,87	16,35	76 004	9,68	16,08
MUTUELLES DU MANS VIE	72 213	9,38	15,53	72 213	9,38	15,53	72 213	9,20	15,28
PUBLIC (- DE 5%)	214 223	27,83	25,73	215 345	27,97	24,31	215 360	27,43	25,54
ACTIONS AUTODÉTENUES	1 137	0,16	0,00	15	0,00	0,00	15 294	1,95	0,00
Total	769 706	100,00	100,00	769 706	100,00	100,00	785 000	100,00	100,00

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

L'autorisation d'un programme de rachat d'actions par la Société et la réduction de capital corrélative (L.225-209)

Il a été demandé à l'Assemblée Générale Mixte du 5 mai 2011 de statuer sur l'autorisation à donner au Conseil d'Administration, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, de procéder au rachat d'action de la Société.

L'Assemblée Générale Mixte a approuvé les résolutions suivantes :

DIXIEME RESOLUTION

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,

1) 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'AMAFI reconnue par l'autorité des marchés financiers ;

- De remettre des actions lors de l'exercice de droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et d'attribuer gratuitement des actions, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera ;
 - 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 le biais d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- 2) Décide que les actions pourront être achetées par tout moyen, dans les conditions et limites, notamment de volume et de prix prévus par la réglementation applicable à la date des opérations considérées, et notamment en tout ou partie par des interventions sur le marché ou par achat de blocs de titres et le cas échéant par cession de gré à gré, par offre publique d'achat ou d'échange ou par l'utilisation de mécanismes optionnels ou instruments dérivés aux époques que le conseil d'administration appréciera y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Les actions acquises au titre de cette autorisation pourront être conservées, cédées ou transférées par tout moyen 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 d'actions que la société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée et ,
 - le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la société.
- 3) Décide que le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions sera de 6 150 000 € (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 80 € 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.

- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Décide que le Conseil d'Administration devra informer la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires des opérations réalisées en application de la présente autorisation.
- 10) Décide que cette nouvelle autorisation annule celle donnée par l'Assemblée Générale du 28 avril 2010 en sa sixième résolution pour la période non écoulée.

ONZIEME RESOLUTION

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, 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, objet de la résolution, ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital de la société par période de 24 mois ;
- Donne tout pouvoir au Conseil d'Administration à l'effet de 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 28 avril 2010 en sa huitième résolution pour la période non écoulée.

18.2. Droits de vote différents

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action du capital ou de jouissance donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- 1) à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins, au nom du même actionnaire, de nationalité française ou ressortissant d'un Etat membre de la Communauté Economique Européenne,
- 2) aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Ce droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai de 2 ans ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis, tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté, de biens entre époux ou de donations entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

18.3. Contrôle de la Société

MM. Henri et Paul HOTTINGUER contrôlent, en fait, directement ou indirectement, la société SOFIBUS PATRIMOINE.

Le contrôle de fait de SOFIBUS PATRIMOINE est assuré essentiellement par l'intermédiaire de la société HPF BV – contrôlée indirectement par MM. Henri et Paul HOTTINGUER -, laquelle agit de concert avec M. Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER, OCEPRO SA et SOPLACO SAS, ces dernières sociétés étant également contrôlées par M. Paul HOTTINGUER et/ou M. Henri HOTTINGUER.

Au 31 décembre 2010, le concert formé par M. Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER, HPF BV, OCEPRO SA et SOPLACO SAS détenait le contrôle de fait de la société SOFIBUS PATRIMOINE conformément à la répartition suivante :

	Actions	% capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV (contrôlée par Henri et Paul HOTTINGUER)	353.244	45,89%	353.244	37,99%
OCEPRO SA (contrôlée par Henri et Paul HOTTINGUER)	12.939	1,68%	13.269	1,43%
SOPLACO SAS (contrôlée par Henri HOTTINGUER)	14.373	1,87%	15.173	1,63%
Henri HOTTINGUER	24.732	3,21%	24.761	2,67%
Paul HOTTINGUER	841	0,11%	870	0,09 %
TOTAL du concert	406.129	52,76%	407.317	43,81%

On précisera qu'au 30 juin 2011, le concert formé par M. Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER, HPF BV, OCEPRO SA et SOPLACO SAS revêtait la physionomie suivante :

	Actions	% capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV (contrôlée par Henri et Paul HOTTINGUER)	353.244	45,89%	353.244	36,76%
OCEPRO SA (contrôlée par Henri et Paul HOTTINGUER)	12.939	1,68%	13.269	1,38%
SOPLACO SAS (contrôlée par Henri HOTTINGUER)	14.373	1,87%	15.173	1,58%
Henri HOTTINGUER	24.732	3,21%	24.761	2,58%
Paul HOTTINGUER	841	0,11%	870	0,09 %
TOTAL du concert	406.129	52,76%	407.317	42,39%

Au sein de ce concert, l'actionnaire majoritaire de la société est la société HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, qui détenait 45,89 % du capital et 37,99% des droits de vote au 31 décembre 2010.

La société HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV est contrôlée au plus haut niveau par MM. Henri et Paul HOTTINGUER.



L'application des règles de gouvernement d'entreprise telles que décrites au Chapitre 16 a notamment pour objectif d'éviter un exercice abusif du contrôle par l'actionnariat majoritaire.

18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

Les actionnaires familiaux contrôlant directement ou indirectement la société SOFIBUS PATRIMOINE ont décidé fin 2006 – début 2007 de réorganiser la structure des participations qu'ils détenaient directement ou indirectement dans ces sociétés.

Cette réorganisation s'analyse en un reclassement interne n'affectant pas le contrôle de la société SOFIBUS.

Elle a donné lieu à la mise en œuvre d'une première phase de restructuration au cours de l'exercice 2009, qui s'est traduite d'une part par une autorisation du Comité des Etablissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement en date du 18 mars 2009, d'autre part par une dérogation à l'obligation d'avoir à déposer une offre publique accordée et publiée par l'Autorité des Marchés Financiers le 7 avril 2009 (Décision et information AMF n° 209c0505 du 7 avril 2009).

Dans le cadre de cette phase de restructuration, une réduction du capital de la société FINANCIERE HOTTINGUER a été constatée le 20 juillet 2009 et a abouti au transfert à la société HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, contrôlée par MM. Henri et Paul HOTTINGUER, de 44,99% du capital et 37,10% des droits de vote bruts de l'époque de la société SOFIBUS SA.

Concomitamment à ce transfert, un pacte d'actionnaires concertant a été conclu entre MM. Henri et Paul HOTTINGER ainsi que les sociétés HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, OCEPRO SA et SOPLACO SAS – qui sont contrôlées par MM. Henri et Paul HOTTINGUER pour les deux premières et par M. Henri HOTTINGUER pour la dernière – de façon à garantir la permanence du contrôle de la société SOFIBUS PATRIMOINE.

Les déclarations de franchissement de seuils et la déclaration d'intention relatives à cette opération ainsi que le pacte d'actionnaires conclu entre M. Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER et les sociétés HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, OCEPRO SA et SOPLACO SAS ont été dûment transmis à l'Autorité des Marchés Financiers et ont fait l'objet d'une publication en date du 3 septembre 2009 (Décision et Information AMF n° 209c1157 du 3 septembre 2009).

Une seconde phase de restructuration devrait être mise en œuvre prochainement pour parvenir à la réorganisation convenue, laquelle pourrait conduire à la réitération d'un pacte d'actionnaires et l'élargissement de l'action de concert existante.

CHAPITRE XIX – OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

Il n'existe aucune opération de ce type.

CHAPITRE XX – INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

20.1. Comptes sociaux au 30 juin 2011

1. Bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2011			31/12/2010
		Brut	Amort.	Net	Net
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Autres immobilisations incorporelles		383	243	140	84
Total immobilisations incorporelles	4.1.1	383	243	140	84
Immobilisations corporelles					
Terrains		11 409		11 409	11 409
Constructions		80 630	55 268	25 362	27 193
Installations techniques, matériels et outillages		648	26	622	644
Autres immobilisations corporelles		202	119	83	50
Immobilisations corporelles en cours		426		426	398
Total immobilisations corporelles	4.1.1	93 315	55 413	37 902	39 694
Immobilisations financières					
Autres titres immobilisés		85		85	1
Autres immobilisations financières		25		25	57
Total immobilisations financières	4.1.1	110		110	58
ACTIF IMMOBILISE (I)		93 808	55 656	38 152	39 836
Actif circulant					
Créances clients et comptes rattachés	4.1.2	1 559	469	1 090	686
Autres créances		1 051		1 051	1 730
Disponibilités		3 215		3 215	2 900
Charges constatés d'avance		55		55	64
ACTIF CIRCULANT (II)		5 880	469	5 411	5 380
TOTAL ACTIF (I+II)		99 688	56 125	43 563	45 216

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	30/06/2011	31/12/2010
Capitaux propres			
Capital		15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 305	8 305
Réserves :		1 578	1 578
- Légale		1 500	1 500
- Ordinaire		78	78
Report à nouveau		4 401	5 445
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		1 704	1 265
CAPITAUX PROPRES (I)		30 988	31 593
Provisions			
Provisions pour risques et charges	4.1.3	472	472
PROVISIONS (II)		472	472
Dettes			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.1.3	1 807	3 459
Dépôts de garantie reçus		2 969	2 905
Avances et acomptes reçus		421	730
Fournisseurs et comptes rattachés		616	1 114
Dettes fiscales et sociales		1 056	1 734
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 454	3 017
Autres dettes		2 752	162
Produits constatés d'avance		28	30
DETTES (III)		12 103	13 151
TOTAL PASSIF (I+II+III)		43 563	45 216



2. Le compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2011	30/06/2010	31/12/2010
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	4.2.1	7 322	6 571	13 050
- Loyers		5 973	5 297	10 743
- Charges locatives refacturées		1 339	1 210	2 212
- Facturations diverses		10	64	95
Autres prestations de service		114	112	215
<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		7 436	6 683	13 265
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		101	0	4
Autres produits		48	516	546
Total produits d'exploitation		7 585	7 199	13 815
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes		1 886	2 634	4 908
Impôts, taxes et versements assimilés		936	732	1 342
Charges de personnel		433	349	767
- Salaires et traitements		320	261	565
- Charges sociales		113	88	202
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 530	1 270	2 435
- Sur immobilisations : amortissements	4.1.1	1 515	1 191	2 346
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	0
- Sur actif circulant : dotations		15	79	89
Autres charges		170	59	138
Total charges d'exploitation		4 955	5 044	9 590
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	4.2.1	2 630	2 155	4 225
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		16	3	13
Total produits financiers		16	3	13
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		44	25	50
Total charges financières		44	25	50
RESULTAT FINANCIER (II)		- 28	- 22	- 37
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		2 602	2 133	4 188
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		21	30	30
Sur opérations en capital		0	0	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	0
Total produits exceptionnels		21	30	30
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		10	0	0
Sur opérations en capital		0	0	0
Total charges exceptionnelles		10	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)		11	30	30
Impôts sur les bénéfices (IV)		909	757	2 953
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		1 704	1 406	1 265
TOTAL PRODUITS		7 621	7 232	13 858
TOTAL CHARGES		5 917	5 826	12 593
Résultat par action		2,21 €	1,83 €	1,64 €

3. Le tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	30/06/2011	31/12/2010
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	1 704	1 265
Dotations aux amortissements et provisions	1 530	2 435
Reprises des amortissements et provisions	- 101	0
Plus ou moins value de cession	- 10	0
Autres	0	0
Capacité d'autofinancement	3 123	3 700
Variation des créances d'exploitation	393	- 830
Variation des dettes d'exploitation	- 1 704	4 259
Charges et produits constatés d'avance	7	337
Variation du besoin en fonds de roulement	- 1 304	3 766
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 819	7 466
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	- 55	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	267	- 7 810
Acquisition d'immobilisations financières	21	- 1
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	- 84	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	148	- 7 811
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires	0	- 2 309
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	- 1 650	0
Contraction de prêts	0	1 369
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 1 650	- 940
VARIATION DE TRESORERIE	317	- 1 285
Trésorerie à l'ouverture	2 888	4 173
Trésorerie à la clôture	3 205	2 888



4. Analyse des capitaux propres

Le capital social, d'un montant de 15 000 000 €, est constitué de 769 706 actions.

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire			
Situation à la clôture au 31/12/2009	785 000	14 905	9 139	1 964	1 500	464	2 622	5 132	33 762
Distributions effectuées au titre de 2009							- 2 309		- 2 309
Résultat 2009 non distribué							- 313	313	0
Réduction de capital par annulation des actions autodétenues	- 15 294	- 290	- 835						- 1 125
Augmentation de capital		385		- 385		- 385			0
Résultat 31 décembre 2010							1 265		1 265
Situation à la clôture au 31/12/2010	769 706	15 000	8 304	1 579	1 500	79	1 265	5 445	31 593
Distributions effectuées au titre de 2010							- 1265	- 1 044	- 2 309
Résultat 30/06/2011							1 704		1 704
Situation à la clôture au 30/06/2011	769 706	15 000	8 304	1 579	1 500	79	1 704	4 401	30 988

5. Notes annexes aux états financiers

NOTE 1 : Faits caractéristiques sur le semestre

Aucun évènement significatif n'est intervenu sur le semestre.

NOTE 2 : Présentation des comptes semestriels

La société SOFIBUS PATRIMOINE ayant été radiée à sa demande de la liste des établissements de crédit par l'Autorité du Contrôle Prudentiel en date du 15 décembre 2010, les comptes sont présentés depuis le 31/12/2010 selon les dispositions du Plan Comptable Général et des différents règlements du Comité de Réglementation Comptable.

Les comptes semestriels au 30/06/2010 avaient été présentés selon les dispositions du règlement 2000.03 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux documents de synthèse des entreprises relevant du C.R.B.F. Les données chiffrées au 30/06/2010 sont présentées dans le rapport financier 2011 selon le format PCG et sont des données pro forma.

Ce changement de plan a eu uniquement des impacts sur la présentation des comptes, il n'a aucune conséquence sur le résultat net ni le montant ou la composition des capitaux propres sociaux.

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 :

- Le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 Juin 1999
- la loi n° 83 353 du 30 Avril 1983
- le décret 83 1020 du 29 Novembre 1983
- les règlements comptables :
 - 2000-06 et 2003-07 sur les passifs
 - 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
 - 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

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.

1.1 Immobilisations

a) Immobilisations incorporelles

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

b) Immobilisations corporelles

Evaluation des actifs à leur date d'entrée

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

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

Comptabilisation des composants et amortissements

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

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

Les constructions, ainsi que la fraction des équipements et aménagements qui leur est affectée, font l'objet d'une dépréciation par voie d'amortissements selon le mode linéaire pour les biens en location simple.

La durée d'amortissement est de :

- Pour le gros œuvre et les équipements :
 - 33 ans 1/3 pour la location simple
 - 30 ans pour le crédit bail
- Pour le second œuvre : 9 ans
- Pour les aménagements : 9 ans
- Pour les façades : 20 ans
- Pour la couverture : 15 ans

Pour les immobilisations en crédit-bail, une dépréciation supplémentaire - destinée à compenser la moins value qui sera constatée à la fin de l'exercice - est comptabilisée (provision article 57).

Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

Les durées d'amortissement pour le bâtiment commercial de Mâcon sont de 30 ans pour le gros œuvre, de 20 ans pour les façades, de 15 ans pour la couverture et de 9 ans pour le second œuvre.

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 clôture et à chaque situation intermédiaire, la Société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que les actifs immobilisés ont pu perdre de la valeur en vue d'apprécier le cas échéant la dépréciation qui pourrait en résulter.

Une dépréciation de l'actif est constatée lorsque sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.



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.

1.2 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.

La Société est, d'autre part, crédit-bailleur pour un encours résiduel de 6 779 K€ (sur 2 contrats).

Le chiffre d'affaires comprend les loyers (de location simple et de crédit-bail), les indemnités d'occupation ainsi que des facturations diverses et les charges locatives refacturées.

Les produits locatifs correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles et sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre, soit de leur règlement avant échéance, soit sur prestations locatives excédentaires par rapport aux dépenses, sont constatés en dettes d'exploitation dans le poste "avances et acomptes reçus".

Les provisions pour créances douteuses ou litigieuses sont déterminées en fonction du niveau du risque sur la base de la créance hors taxes diminuée, le cas échéant, du dépôt de garantie.

1.3 Trésorerie

Les disponibilités comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

1.4 Impôts sur les bénéfices

Toutes les activités de la société sont soumises à l'impôt sur les sociétés.

1.5 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.

1.6 Refinancement

Les intérêts financiers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis. Les intérêts courus et échus en date d'arrêté sont enregistrés au niveau du bilan dans le poste des opérations auxquelles ils se rattachent. Toutefois, les intérêts payés ou perçus d'avance restent enregistrés en "comptes de régularisation".

1.7 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 31/12/10	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 30/06/11	Amort. au 31/12/10	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 30/06/11	Valeurs nettes 31/12/10	Valeurs nettes 30/06/11
1. Immobilisations incorporelles	327		56			383	243				243	84	140
2. Immobilisations corporelles	93 646	- 494	162			93 314	53 952	- 54	1 515		55 413	39 694	37 901
Terrains	11 363					11 363	0					11 363	11 363
Location simple	3 468					3 468	0					3 468	3 468
Crédit Bail	1 062					1 062	0					1 062	1 062
Autre	6 833					6 833	0					6 833	6 833
Gros oeuvre	45 601	- 429				45 172	28 157		982		29 139	17 444	16 033
Location simple	41 579					41 579	27 016		560		27 576	14 563	14 003
Crédit bail	4 022	- 429				3 593	1 141		422		1 563	2 881	2 030
Façades, Couvertures	11 786					11 786	7 387		204		7 591	4 399	4 195
Location simple	11 786					11 786	7 387		204		7 591	4 399	4 195
Installations générales et techniques	640					640	0		21		21	640	619
Location simple	640					640	0		21		21	640	619
Agencements	13 099		73			13 172	12 213		108		12 321	886	851
Location simple	13 099					13 172	12 213		108		12 321	886	851
Equipements du terrain	10 499					10 499	6 035		182		6 217	4 464	4 282
Location simple	8 004					8 004	5 747		106		5 853	2 257	2 151
Crédit Bail	418					418	109		41		150	309	268
Autre	2 077					2 077	179		35		214	1 898	1 863
Immobilisations en cours	398		27			425	0		0		0	398	425
Autres immobilisations corporelles	260	- 65	62			256	160	- 54	18		124	100	132
TOTAL (1 + 2)	93 973	- 494	218			93 697	54 195	- 54	1 515		55 656	39 778	38 041
Détail par destination des immobilisations corporelles													
Crédit bail	5 502	- 429				5 073	1 250		463		1 713	4 252	3 360
Location simple	78 985	0	78			79 063	52 363		999		53 362	26 622	25 701
Autres immobilisations corporelles	9 159	- 65	84			9 178	339	- 54	53		338	8 820	8 840

Les acquisitions en location simple sur le semestre correspondent principalement à des rénovations d'ouvrants sur un bâtiment et à des travaux de rénovation sur un local.

Expertises immobilières

Une expertise immobilière a été réalisée au 31 décembre 2008 par un cabinet indépendant (Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine (hors crédit bail ZAC "Bonneuil Sud"). L'évaluation des actifs immobiliers ressort à 151 224 030 € hors frais et droits de mutation.

Les terrains de la ZAC "Bonneuil Sud" ont été estimés à 15 200 000 €, le Parc des Petits Carreaux (y compris les réserves foncières) à 117 984 030 €, l'immeuble de Mâcon à 90 000 € (10 % de l'immeuble) et l'immeuble de bureaux de la rue Taitbout à 17 950 000 €.



Immobilisations financières

Actions propres

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2010, SOFIBUS PATRIMOINE a procédé au rachat de 15 titres au cours de 65,00 €, et dans le cadre du programme de rachat voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 5 Mai 2011, la société a procédé au rachat de 1 122 titres au cours de 75,00 €, ils figurent au bilan au 30 juin 2011 en immobilisations financières pour un montant total de 85 125,00 €.

Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élèvent à 25 K€ au 30 juin 2011 contre 57 K€ à fin décembre 2010.

4.1.2 Actif circulant

Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	30/06/11			31/12/10
	Brut	Provisions	Net	
Créances clients	759	0	759	332
Créances douteuses	800	469	331	354
Total	1 559	469	1 090	686

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/10	909	757	216	555
- Augmentation 2011	18	15		15
- Diminution (reprise) 2011	- 127	- 106	- 5	- 101
Créances douteuses au 30/06/11	800	665	211	469

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 800 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 469 K€.

4.1.3 Passif

Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		30/06/11	31/12/10
		utilisées	Non utilisées		
Provisions pour charges	0	0	0	472	472
TOTAL	0	0	0	472	472

La Société a été contrôlée par l'administration fiscale au cours du second semestre 2006 au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. La Société contestant l'ensemble des points, une provision couvrant la totalité des risques encourus a été comptabilisée en 2006 pour 502 K€ En 2008, l'administration est revenue sur une partie du contrôle effectué pour lequel la Société avait réglé et a remboursé 30 K€.

Le tribunal administratif de Paris a rejeté, le 28 février 2011, la demande de SOFIBUS PATRIMOINE concernant a réduction des suppléments d'impôts liées au contrôle fiscal relatif aux exercices clos antérieurement au 31/12/2005. Le 26 avril 2011, SOFIBUS PATRIMOINE a fait appel du jugement du Tribunal Administratif de Paris, la provision a donc été maintenue.

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

4.1.4 Autres informations

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/11	31/12/10
ACTIF		
Clients location simple	0	124
Produits à recevoir	159	0
Charges constatées d'avance	0	37
PASSIF		
Autres PASSIFS	338	664
Charges à payer	27	0
Produits constatés d'avance	0	7

4.2 Informations sur le compte de résultat

4.2.1 Informations sur le résultat

Les produits locatifs

En milliers d'Euros	30/06/11	30/06/10	Variation %	31/12/10
Loyers				
<i>Loyers de location simple</i>	5 332	5 158	+ 3,4 %	10 445
<i>Indemnités d'occupation</i>	0	0	-	0
<i>Loyers de crédit bail</i>	641	113	NS	276
<i>Facturations diverses</i>	0	26	-	22
Total loyers	5 973	5 297	+ 12,8 %	10 743
Charges locatives refacturées	1 339	1 210	+ 10,7 %	2 212
Facturations diverses	10	64	NS	95
Total des produits locatifs	7 436	6 683	+ 11,3 %	13 050

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 89,3 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 89,5 % 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 2 022 K€ (+ 2,1 % par rapport au 30 juin 2010) comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 1 339 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (1 232 K€), - 503 K€ par rapport à la fin du 1^{er} semestre 2010, sont constitués des frais de personnel, des impôts et taxes à la charge de la société, des loyers de crédit bail payés ainsi que des autres charges liées à l'exploitation de la société.



4.2.2 Autres informations

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	30/06/11	31/12/10
CHARGES		
Autres achats et charges externes	542	1 608
PRODUITS		
Produits de location simple	56	128
Autres produits	129	245

4.3 Informations sur le hors bilan

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée soit 13 500 K€.

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

En K€	30/06/11	31/12/2010
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements de financement		
Engagements de garantie		
Engagements sur titres		
ENGAGEMENTS RECUS		
Engagements de financement	13 500	9 000
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titres		

NOTE 5 - Autres informations

Evènements post-clôture

Il n'existe aucun évènement caractéristique depuis la clôture au 30 juin.

20.2. Rapports du Commissaire aux Comptes

20.2.1. Rapport du Commissaire aux Comptes sur l'information financière semestrielle 2011

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2011

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société Sofibus Patrimoine, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I- 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 professionnelles 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.

II- 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 septembre 2011
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



20.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2010

1. Bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2010			31/12/2009	31/12/2008
		Brut	Amort.	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles		327	243	84	97	106
Total immobilisations incorporelles	4.1	327	243	84	97	106
Immobilisations corporelles						
Terrains		11 409	0	11 409	9 674	9 674
Constructions		80 986	53 793	27 193	24 322	26 434
Installations techniques, matériels et outillages		648	4	644	6	7
Autres immobilisations corporelles		205	155	50	86	107
Immobilisations corporelles en cours		398	0	398	129	0
Total immobilisations corporelles	4.1	93 646	53 952	39 694	34 217	36 222
Immobilisations financières						
Autres titres immobilisés		1	0	1	1 125	1 125
Autres immobilisations financières		57	0	57	53	47
Total immobilisations financières	4.1	58	0	58	1 178	1 172
ACTIF IMMOBILISE (I)		94 031	54 195	39 836	35 492	37 500
Actif circulant						
Créances clients et comptes rattachés	4.2	1 241	555	686	774	721
Autres créances	4.3	1 730	0	1 730	906	251
Disponibilités	4.6	2 900	0	2 900	4 177	4 591
Charges constatés d'avance	4.4	64	0	64	403	381
ACTIF CIRCULANT (II)		5 935	555	5 380	6 260	5 944
TOTAL ACTIF (I+II)		99 966	54 750	45 216	41 752	43 444

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres				
Capital		15 000	14 905	14 905
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8 305	9 139	9 139
Réserves :		1 578	1 964	1 964
- Légale		1 500	1 500	1 500
- Ordinaire		78	464	464
Report à nouveau		5 445	5 132	3 948
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		1 265	2 622	3 494
CAPITAUX PROPRES (I)		31 593	33 762	33 450
Provisions				
Provisions pour risques et charges	4.5	472	472	472
PROVISIONS (II)		472	472	472
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.6	3 459	2 082	3 759
Dépôts de garantie reçus	4.6	2 905	2 915	2 994
Avances et acomptes reçus	4.7	730	444	249
Fournisseurs et comptes rattachés	4.7	1 114	854	947
Dettes fiscales et sociales	4.7	1 734	367	743
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.7	3 017	156	108
Autres dettes	4.7	162	668	681
Produits constatés d'avance	4.7	30	32	41
DETTES (III)		13 151	7 518	9 522
TOTAL PASSIF (I+II+III)		45 216	41 752	43 444

2. Hors bilan

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
ENGAGEMENTS DONNES			
Engagements de financement	0	0	0
Engagements de garantie	0	0	0
Engagements sur titres	0	0	0
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	9 000	15 000	13 476
Engagements de garantie	0	275	275
Engagements sur titres	0	0	0



3. Compte de résultat

En milliers d'Euros	Notes	2010	2009	2008
Produits d'exploitation				
Produits locatifs	5.1	13 050	13 820	14 677
- Loyers		10 743	11 438	12 113
- Charges locatives refacturées		2 212	2 223	2 544
- Facturations diverses		95	159	20
Autres prestations de service		215	215	197
<i>Montant du Chiffre d'Affaires</i>		13 265	14 035	14 874
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		4	11	1 134
Autres produits		546	88	37
Total produits d'exploitation		13 815	14 134	16 045
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes		4 908	5 179	5 177
Impôts, taxes et versements assimilés		1 342	1 308	1 242
Charges de personnel		767	736	667
- Salaires et traitements		565	535	493
- Charges sociales		202	201	174
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 435	2 696	2 671
- Sur immobilisations : amortissements	4.1	2 346	2 483	2 512
- Sur immobilisations : dépréciations		0	0	79
- Sur actif circulant : dotations		89	213	80
Autres charges		138	117	136
Total charges d'exploitation		9 590	10 036	9 893
RESULTAT D'EXPLOITATION (I)	5.2	4 225	4 098	6 152
Produits financiers				
D'autres valeurs mobilières et créances		0	0	0
Autres intérêts et produits assimilés		13	28	173
Total produits financiers		13	28	173
Charges financières				
Intérêts et charges assimilés		50	88	220
Total charges financières		50	88	220
RESULTAT FINANCIER (II)	5.3	- 37	- 60	- 47
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I+II)		4 188	4 038	6 105
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion		30	4	7
Sur opérations en capital		0	5	0
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges		0	0	31
Total produits exceptionnels		30	9	38
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		0	0	0
Sur opérations en capital		0	17	778
Total charges exceptionnelles		0	17	778
RESULTAT EXCEPTIONNEL(III)	5.4	30	- 8	- 740
Impôts sur les bénéfices (IV)		2 953	1 408	1 871
RESULTAT NET (I+II+III-IV)		1 265	2 622	3 494
TOTAL PRODUITS		13 858	14 171	16 256
TOTAL CHARGES		12 593	11 549	12 762
Résultat par action		1,64 €	3,34 €	4,45 €

Répartition des produits et des charges d'exploitation

En milliers d'Euros	Notes	2010			2009		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Produits locatifs	5.1	10 838	2 212	13 050	11 597	2 223	13 820
Loyers		10 743	0	10 743	11 438	0	11 438
Charges locatives refacturées		0	2 212	2 212	0	2 223	2 223
Autres produits locatifs		95	0	95	159	0	159
Autres prestations de services		215	0	215	215	0	215
Chiffre d'affaires		11 053	2 212	13 265	11 812	2 223	14 035
Charges sur immeubles	5.2.1	- 1 495	- 2 212	- 3 707	- 1 554	- 2 223	- 3 777
Entretiens et frais de relocation		- 898	- 35	- 933	- 991	- 71	- 1 062
Charges locatives générales		- 330	- 1 164	- 1 494	- 300	- 1 174	- 1 474
Impôts et taxes		- 267	- 1 013	- 1 280	- 263	- 978	- 1 241
Frais de fonctionnement	5.2.2	- 3 310		- 3 310	- 3 446		- 3 446
Frais de personnel		- 767		- 767	- 736		- 736
Impôts et taxes		- 62		- 62	- 67		- 67
Autres charges générales d'exploitation		- 2 481		- 2 481	- 2 643		- 2 643
Excédent brut d'exploitation	5.2	6 248	0	6 248	6 812	0	6 812
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		4		4	11		11
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4.1	- 2 435		- 2 435	- 2 696		- 2 696
Autres produits		546		546	88		88
Autres charges		- 138		- 138	- 117		- 117
Résultat d'exploitation	5.2	4 225	0	4 225	4 098	0	4 098

4. Variation des capitaux propres

En milliers d'Euros	Nb Titres	Capital	Primes d'émission	Réserves			Résultat de l'exercice	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire			
Situation à la clôture au 31/12/2007	790 000	15 000	9 544	1 964	1 500	464	3 110	2 996	32 614
Distributions effectuées au titre de 2007							- 2 158		- 2 158
Résultat 2007 non distribué							- 952	952	0
Réduction de capital par annulation des actions autodétenues	- 5 000	- 95	- 405						- 500
Résultat 31 décembre 2008							3 493		3 493
Situation à la clôture au 31/12/2008	785 000	14 905	9 139	1 964	1 500	464	3 493	3 948	33 449
Distributions effectuées au titre de 2008							- 2 309		- 2 309
Résultat 2008 non distribué							- 1 184	1 184	0
Réduction de capital par annulation des actions autodétenues									
Résultat 31 décembre 2009							2 622		2 622
Situation à la clôture au 31/12/2009	785 000	14 905	9 139	1 964	1 500	464	2 622	5 132	33 762
Distributions effectuées au titre de 2009							- 2 309		- 2 309
Résultat 2009 non distribué							- 313	313	0
Réduction de capital par annulation des actions autodétenues	- 15 294	- 290	- 835						- 1 125
Augmentation de capital		385		- 385		- 385			0
Résultat 31 décembre 2010							1 265		1 265
Situation à la clôture au 31/12/2010	769 706	15 000	8 304	1 579	1 500	79	1 265	5 445	31 593

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	18.99	19.49	785 000	0	15 294	769 706	929 743	929 743
Total	18.99	19.49	785 000	0	15 294	769 706	929 743	929 743



5. Notes annexes aux états financiers

SOFIBUS PATRIMOINE est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, Compartiment C (ISIN : FR0000038804).

Les états financiers de l'exercice 2010, ainsi que les notes y afférant, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 15 mars 2011.

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Comme annoncé lors de la précédente Assemblée Générale, la société a livré le dernier bâtiment en crédit bail sur la ZAC "Bonneuil-sud" le 14 décembre 2010.

Aux termes de l'assemblée générale qui s'est tenue le 28 avril 2010, la société SOFIBUS a modifié sa dénomination sociale et, après approbation de l'Autorité de contrôle prudentielle, a été autorisée à se dénommer SOFIBUS PATRIMOINE, qui est sa dénomination sociale actuelle.

Par courrier en date du 22 décembre 2010, l'Autorité du Contrôle Prudentiel a confirmé la radiation de la société SOFIBUS PATRIMOINE de la liste des sociétés financières à compter du 15 décembre.

D'autre part, le 30 décembre, la société a levé l'option à l'échéance sur le lease-back de l'immeuble de la rue Taitbout (Paris 9^{ème}).

2. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

La société SOFIBUS PATRIMOINE ayant été radiée, à sa demande, de la liste des établissements de crédit par l'Autorité de Contrôle Prudentiel en date du 15 décembre 2010, les comptes annuels, qui étaient présentés selon les dispositions du règlement 2000.03 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux documents de synthèse des entreprises relevant du C.R.B.F. jusqu'au 31/12/2009, sont établis au 31/12/2010 selon les dispositions du Plan Comptable Général, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, notamment du règlement n°99-03, et des textes pris pour leur application.

Le changement de plan comptable a eu uniquement des impacts sur la présentation des comptes, il n'a aucune conséquence sur le résultat net ni le montant ou la composition des capitaux propres sociaux.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2010 au 31/12/2010.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Information pro forma comparative :

Les données chiffrées présentées ci-après au titre des exercices 31/12/2008 et 31/12/2009 selon le format du Plan Comptable Général sont des données pro forma.

Au chapitre 7 *infra* figurent le compte de résultat et le bilan au 31/12/2010 sous format bancaire (pro forma). Ils sont présentés en comparaison du bilan et du compte de résultat des deux exercices précédents issus des états financiers établis en format bancaire, publiés et certifiés par le Commissaire aux Comptes.

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 :

- Le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 Juin 1999
- la loi n° 83 353 du 30 Avril 1983
- le décret 83 1020 du 29 Novembre 1983
- les règlements comptables :
 - 2000-06 et 2003-07 sur les passifs
 - 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
 - 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

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

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

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

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

3.1 Immobilisations

a) Immobilisations incorporelles

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

b) Immobilisations corporelles

Evaluation des actifs à leur date d'entrée

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

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

Comptabilisation des composants et amortissements

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

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

Les constructions, ainsi que la fraction des équipements et aménagements qui leur est affectée, font l'objet d'une dépréciation par voie d'amortissements selon le mode linéaire pour les biens en location simple.

La durée d'amortissement est de :

- Pour le gros œuvre et les équipements :
 - 33 ans 1/3 pour la location simple
 - 30 ans pour le crédit bail
- Pour le second œuvre : 9 ans
- Pour les aménagements : 9 ans
- Pour les façades : 20 ans
- Pour la couverture : 15 ans

Pour les immobilisations en crédit-bail, une dépréciation supplémentaire - destinée à compenser la moins value qui sera constatée à la fin de l'exercice - est comptabilisée (provision article 57).



Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

Les durées d'amortissement pour le bâtiment commercial de Mâcon sont de 30 ans pour le gros œuvre, de 20 ans pour les façades, de 15 ans pour la couverture et de 9 ans pour le second œuvre.

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 clôture, la Société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que les actifs immobilisés ont pu perdre de la valeur en vue d'apprécier le cas échéant la dépréciation qui pourrait en résulter.

Une dépréciation de l'actif est constatée lorsque sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées :

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

3.2 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.

La Société est, d'autre part, crédit-bailleur pour un encours résiduel de 7 965 K€ (sur 2 contrats).

Le chiffre d'affaires comprend les loyers (de location simple et de crédit-bail), les indemnités d'occupation ainsi que des facturations diverses et les charges locatives refacturées.

Les produits locatifs correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles et sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre, soit de leur règlement avant échéance, soit sur prestations locatives excédentaires par rapport aux dépenses, sont constatés en dettes d'exploitation dans le poste "avances et acomptes reçus".

Les provisions pour créances douteuses ou litigieuses sont déterminées en fonction du niveau du risque sur la base de la créance hors taxes diminuée, le cas échéant, du dépôt de garantie.

3.3 Trésorerie

Les disponibilités comprennent les caisses et comptes bancaires débiteurs.

3.4 Impôts sur les bénéfices

Toutes les activités de la société sont soumises à l'impôt sur les sociétés.

3.5 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.

3.6 Refinancement

Les intérêts financiers sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis. Les intérêts courus et échus en date d'arrêtés sont enregistrés au niveau du bilan dans le poste des opérations auxquelles ils se rattachent. Toutefois, les intérêts payés ou perçus d'avance restent enregistrés en "comptes de régularisation".

3.7 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	Au 31/12/09	Cessions	Acquisitions	Mises au rebut de l'exercice	Mises en service sur exercice	Valeurs brutes au 31/12/10	Amort. au 31/12/09	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 57	Amort. au 31/12/10	Valeurs nettes 31/12/09	Valeurs nettes 31/12/10
3. Immobilisations incorporelles	340	0	0	0	- 13	327	243	0	0	0	243	97	84
4. Immobilisations corporelles	85 822	0	7 811	0	13	93 646	51 606	0	2 346	0	53 952	34 218	39 694
Terrains	9 627		1 723		13	11 363	0	0			0	9 627	11 363
Location simple	1 745		1 723		0	3 468	0	0			0	1 745	3 468
Crédit Bail	22		0		1 040	1 062	0	0			0	22	1 062
Autre	7 860		0		- 1 027	6 833	0	0			0	7 860	6 833
Gros oeuvre	41 501		4 074		26	45 601	26 822	0	1 335		28 157	14 680	17 444
Location simple	39 979		1 600		0	41 579	25 870	0	1 146		27 016	14 110	14 563
Crédit bail	1 522		2 474		26	4 022	952	0	189		1 141	570	2 881
Façades, Couvertures	11 146		640		0	11 786	6 983	0	404		7 387	4 163	4 399
Location simple	11 146		640		0	11 786	6 983	0	404		7 387	4 163	4 399
Installations générales et techniques	0		640		0	640	0	0	0		0	0	640
Location simple	0		640		0	640	0	0	0		0	0	640
Agencements	12 660		439		0	13 099	11 957	0	256		12 213	703	886
Location simple	12 660		439		0	13 099	11 957	0	256		12 213	703	886
Equipements du terrain	10 499		0		0	10 499	5 722	0	313		6 035	4 777	4 464
Location simple	8 004		0		0	8 004	5 528	0	219		5 747	2 476	2 257
Crédit Bail	109		0		309	418	68	26	15		109	41	309
Autre	2 386		0		- 309	2 077	126	- 26	79		179	2 260	1 898
Immobilisations en cours	129		295		- 26	398	0	0	0		0	129	398
Autres immobilisations corporelles	260		0		0	260	122	0	38		160	138	100
TOTAL (1 + 2)	86 162	0	0	0	0	93 973	51 849	0	2 346	0	54 195	34 315	39 778
Détail par destination des immobilisations corporelles													
Crédit bail	1 653	0	2 474	0	1 375	5 502	1 020	26	204	0	1 250	633	4 252
Location simple	73 674	0	5 311	0	0	78 985	50 338	0	2 025	0	52 363	23 336	26 622
Autres immobilisations corporelles	10 495	0	26	0	- 1362	9 159	248	- 26	117	0	339	10 249	8 820

Expertises immobilières

Une expertise immobilière a été réalisée au 31 décembre 2008 par un cabinet indépendant (Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine (hors crédit bail ZAC "Bonneuil Sud"). L'évaluation des actifs immobiliers ressort à 151 224 030 € hors frais et droits de mutation.



Les terrains de la ZAC "Bonneuil Sud" ont été estimés à 15 200 000 €, le Parc des Petits Carreaux (y compris les réserves foncières) à 117 984 030 €, l'immeuble de Mâcon à 90 000 € (10 % de l'immeuble) et l'immeuble de bureaux de la rue Taitbout à 17 950 000 €.

Immobilisations financières

Actions propres

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte et du Conseil d'Administration du 14 Mai 2008, SOFIBUS PATRIMOINE a acquis, sur l'exercice 2008, 15 294 titres à un cours moyen de 73,56 €, ces titres figurent au bilan (à l'ouverture de l'exercice) en Immobilisations financières – ligne "Actions Propres" pour un montant de 1 125 075,00 €, tous ces titres ont été annulés par le Conseil d'Administration en date du 28 avril 2010.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2010, SOFIBUS PATRIMOINE a procédé au rachat de 15 titres au cours de 65,00 €, ils figurent au bilan au 31 décembre 2010 en immobilisations financières pour un montant de 975,00 €.

Dépôts de garantie versés

D'autre part, le montant des dépôts de garantie versés par la société s'élèvent à 57 K€ en 2010, 53 K€ en 2009 et 47 K€ en 2008.

4.2 Créances clients et comptes rattachés

En milliers d'Euros	2010			2009	2008
	Brut	Provisions	Net		
Créances clients	332	0	332	489	532
Créances douteuses	909	555	354	285	189
Total	1 241	555	686	774	721

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôts garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/09	750	624	172	466
- Augmentation 2010	159	133	44	89
- Diminution (reprise) 2010	0	0	0	0
Créances douteuses au 31/12/10	909	757	216	555

Les créances douteuses sont classées en fonction de leur risque en créances douteuses compromises pour 909 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 555 K€.

4.3 Autres créances

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Avances et acomptes versés	91	68	51
Tva déductible	1 541	222	102
Etat – impôt sur les sociétés	98	616	98
Total	1 730	906	251

La variation sur la TVA déductible est liée à la levée d'option du lease back de l'immeuble de la rue Taitbout.

4.4 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont de 64 K€ sur l'exercice 2010, contre 403 K€ en 2009 et 381 K€ en 2008.

La variation s'explique essentiellement par la constatation de loyers réglés d'avance sur les exercices 2009 et 2008. SOFIBUS PATRIMOINE ayant levé l'option à l'échéance du contrat de lease back (30 décembre 2010), il n'existe plus de loyers réglés d'avance.

4.5 Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		2010	2009	2008
		utilisées	Non utilisées			
Provisions pour charges	0	0	0	472	472	472
TOTAL	0	0	0	472	472	472

La Société a été contrôlée par l'administration fiscale au cours du second semestre 2006 au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. La Société contestant l'ensemble des points, une provision couvrant la totalité des risques encourus a été comptabilisée en 2006 pour 502 K€ En 2008, l'administration est revenue sur une partie du contrôle effectué pour lequel la Société avait réglé et a remboursé 30 K€.

4.6 Emprunts et dettes financières

Emprunts et dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Emprunts bancaires	3 435	2 052	3 700
<i>Emprunts à moyen terme</i>	423	548	666
<i>Lignes de crédit</i>	3 000	1 500	2 500
<i>Découverts bancaires</i>	12	4	534
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	24	30	59
Total	3 459	2 082	3 759
Remboursements de l'exercice	125	1 118	1 312
Nouveaux emprunts de l'exercice	1 500		
Montant total autorisé	15 423	17 048	17 166
Trésorerie nette disponible	2 882	4 175	4 550
Excédent (+) ou besoin (-) de trésorerie	- 553	+ 2 123	+ 850

Le refinancement est majoritairement constitué de lignes de crédit à court et moyen terme 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 2 905 K€ en 2010, 2 915 K€ en 2009 et 2 994 K€ en 2008.

4.7 Dettes d'exploitation

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Avances et acomptes reçus	730	444	249
Fournisseurs	1 114	854	947
Dettes fiscales et sociales	1 734	367	743
<i>Dettes fiscales</i>	1 581	218	617
<i>Dettes sociales</i>	153	149	126
Dettes sur immobilisations	3 017	156	108
Dettes diverses	162	668	681
Produits constatés d'avance	30	32	41
Total	6 787	2 521	2 769

L'augmentation des dettes fiscales est liée à l'impôt sur les sociétés suite à la levée d'option du lease back de l'immeuble de la rue Taitbout.

Les dettes sur immobilisations correspondent principalement à la comptabilisation du coût de construction de l'immeuble en crédit bail livré fin décembre 2010.

La variation du poste dettes diverses (162 K€ en 2010 contre 668 K€ en 2009) provient essentiellement de l'annulation d'une charge à payer du fait de la disparition de son fait générateur (pour 515 K€).



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	57		57	
Clients et comptes rattachés	1 241	332		909
Créances diverses	1 730	1 730		
Disponibilités	2 882	2 882		
Charges constatées d'avance	64	64		
Dettes				
Emprunts et dettes bancaires	3 459	3 169	290	
Avances et acomptes reçus	730	730		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 114	1 114		
Dettes fiscales	1 581	1 581		
Dettes sociales	153	153		
Dettes sur immobilisations	3 017	2 994	23	
Dépôts de garantie	2 905	77	2 746	82
Dettes diverses	162	162		
Avances reçues	0	0		
Produits constatés d'avance	30	30		

4.8 Produits à recevoir et charges à payer

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Produits à recevoir			
Autres actifs immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Créances clients et comptes rattachés	30	11	85
Autres créances	55	55	40
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Disponibilités	6	2	43
Charges à payer			
Emprunts et dettes envers les étab. de crédit	24	30	59
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	154	378	390
Dettes fiscales et sociales	90	78	74
Dettes sur immobilisations	2 959	0	0
Autres dettes	162	659	680

4.9 Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
ACTIF			
Clients location simple	124	124	116
Charges constatées d'avance	37	86	91
PASSIF			
Autres PASSIFS	664	447	476
Produits constatés d'avance	7	12	0

5. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 Les produits locatifs

En milliers d'Euros	2010	2009	Variation %	2008
<i>Loyers</i>				
<i>Loyers de location simple</i>	10 445	11 053	- 5,5 %	11 738
<i>Indemnités d'occupation</i>	0	126	NS	3
<i>Loyers de crédit bail</i>	276	230	+ 20,0 %	356
<i>Facturations diverses</i>	22	29	- 24,1 %	16
Total loyers	10 743	11 438	- 6,1 %	12 113
<i>Charges locatives refacturées</i>	2 212	2 223	+ 0,7 %	2 544
<i>Facturations diverses</i>	95	159	- 40,9 %	20
Total des produits locatifs	13 050	13 820	- 5,4 %	14 677

Information sectorielle

Les revenus de SOFIBUS PATRIMOINE sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 97,2 % des loyers totaux. D'autre part, les loyers du Parc d'Activités des Petits Carreaux représentent 89,8 % des loyers de location simple facturés. Toutes les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sont situées en France.

5.2 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.

5.2.1 Les charges sur immeubles

Les charges sur immeubles, d'un montant de 3 707 K€ (- 1,9 % par rapport à l'exercice précédent) comprennent toutes les charges relatives à l'entretien et l'exploitation des immeubles. Elles sont refacturées à hauteur de 2 212 K€ aux locataires (autres produits locatifs).

5.2.2 Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement (3 310 K€), - 3,9 % par rapport à l'exercice 2009, sont constitués des frais de personnel, des impôts et taxes à la charge de la société, des loyers de crédit bail payés ainsi que des autres charges liées à l'exploitation de la société.

Informations en matière de crédit-bail : Immeuble de la rue Taitbout

Cet immeuble a fait l'objet en fin d'année 1998 d'une vente en cession-bail à la Société NATEXIS BAIL. Ce contrat de crédit-bail, d'une durée de 12 années se terminant le 30 décembre 2010, prévoyait des redevances annuelles fixées à 1 177 715,09 €, sans aucune indexation.

SOFIBUS PATRIMOINE a levée l'option et a procédé au versement du montant de la valeur résiduelle d'achat, soit 4 574 K€ hors taxes et droits.

Le montant de l'impôt sur les sociétés lié à la réintégration fiscale des loyers déduits pendant la durée du lease-back s'élève à 1 464 K€.

Engagements de crédit-bail au 31 décembre 2010

En milliers d'Euros	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix résiduel d'achat (*)
	2010	Cumulées	Jusqu'à 1 an	Plus d'1 an à 5 ans	+ 5 ans	Total à payer	
43/45 rue Taitbout							
En milliers d'euros	1 171	14 133	0	0	0	0	Néant 4 574 K€ versé

(*) hors taxes et droits



Informations relatives aux frais de personnel et mandataires sociaux

Effectifs

L'effectif de la Société est de 3 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 sont les suivants :

En milliers d'Euros	2010		2009	
	Salaires fixes	Jetons de présence	Salaires fixes	Jetons de présence
Baron HOTTINGUER	212,0	17,6	212,0	23,1
Monsieur Frédéric HOTTINGUER		30,8		33,6
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		5,3		6,1
Madame Véronique RAYNAR		8,8		11,5
Monsieur Paul HOTTINGUER		11,6		5,3
Monsieur Philippe HOTTINGUER		6,0		5,3
Madame Laure de POURTALES		4,5		0,0
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		11,6		11,5
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		14,3		11,5
BNAQUE BNP PARIBAS		6,0		6,1
Total	212,0	116,5	212,0	114,0

Rémunération du Commissaire aux comptes

En milliers d'Euros	Deloitte et Associés			
	Montants HT		%	
	2010	2009	2010	2009
Audit				
- commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	70	68	100 %	100 %
- autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	0	4	-	-
Sous Total	70	72	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- juridique, fiscal, social	0	0	-	-
- autres	0	0	-	-
Sous-Total	0	0	-	-
Total	70	72	100 %	100 %

Informations sur les entreprises liées

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
CHARGES			
Autres achats et charges externes	1 608	1 764	1 382
PRODUITS			
Produits de location simple	128	107	100
Autres produits	245	273	251

5.3 Résultat financier

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Intérêts créditeurs divers	0	0	1
Intérêts créditeurs bancaires	13	28	172
Intérêts débiteurs bancaires	- 50	- 88	- 220
Résultat financier	- 37	- 60	- 47

5.4 Résultat exceptionnel

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
Reprises sur créances amorties	30	4	7
Prix de vente des immobilisations cédées	0	5	0
Reprises de provisions sur litiges	0	0	31
VNC des éléments d'actif cédés	0	- 17	- 778
Résultat exceptionnel	30	- 8	- 740

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 2010 est de 12 423 K€ contre 17 048 K€ à fin 2009 (et 15 423 K€ à fin février 2011).

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

Hors bilan comparé

En milliers d'Euros	2010	2009	2008
ENGAGEMENTS DONNES			
Engagements de financement	0	0	0
Engagements de garantie	0	0	0
Engagements sur titres	0	0	0
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	9 000	15 000	13 476
Engagements de garantie	0	275	275
Engagements sur titres	0	0	0

7. AUTRES INFORMATIONS

Evénements postérieurs à la clôture

Le Tribunal Administratif de Paris a rejeté, le 28 février 2011, la demande de SOFIBUS PATRIMOINE concernant la réduction des suppléments d'impôts liés au contrôle fiscal relatif aux exercices clos antérieurement au 31 décembre 2005.

SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de faire appel de ce jugement.

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



Comptes proforma de l'exercice 2010

Comme indiqué précédemment, SOFIBUS PATRIMOINE n'étant plus établissement de crédit, la société présentera désormais l'ensemble de ses comptes selon le Plan comptable Général et non plus sous format bancaire, format utilisé les années précédentes.

Les comptes de l'exercice 2010 sont présentés ci-après en format bancaire.

Figurent également les bilan, compte de résultat des exercices 2008 et 2009, issus des états financiers établis en format bancaire, publiés et certifiés par le commissaire aux comptes.

Bilan 31/12/2010 Proforma – Présentation selon le règlement 2000.03 CRC sur 3 exercices

ACTIF	2010 Proforma	2009	2008
CAISSE, BANQUE CENTRALE, CCP	1	1	2
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	2 899	4 176	4 589
A Vue	2 893	4 174	4 546
Créances Rattachées	6	2	43
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	0	0	0
Titres de Participations	0	0	0
Créances rattachées	0	0	0
CREDIT BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	4 253	634	790
Opérations de Crédit-Bail	4 252	633	788
Immobilisations en cours	0	0	0
Créances rattachées	1	1	2
LOCATION SIMPLE	27 307	24 109	25 841
Biens en location simple	26 259	23 242	25 121
Immobilisations en cours	363	94	0
Créances rattachées	331	488	531
Créances Douteuses	354	285	189
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	84	97	106
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 821	10 248	10 313
Terrains non affectés	8 732	10 121	10 198
Immobilisations en cours	35	35	0
Immobilisations d'exploitation	54	92	115
ACTIONS PROPRES	1	1 125	1 125
AUTRES ACTIFS	1 756	919	264
TVA déductible	1 541	222	102
Autres débiteurs divers	215	697	162
COMPTES DE REGULARISATION	94	443	414
Charges payées d'avance	64	404	381
Divers	30	39	33
TOTAL DE L'ACTIF	45 216	41 752	43 444

PASSIF	2010 Proforma	2009	2008
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	3 459	2 082	3 760
A terme	3 435	2 052	3 701
Dettes Rattachées	24	30	59
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	0	0	0
Bons de caisse	0	0	0
Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables	0	0	0
Dettes Rattachées	0	0	0
AUTRES PASSIFS	9 397	4 643	4 889
Etat, impôts et taxes	1 571	209	608
Dépôts de garantie reçus	2 905	2 916	2 994
Autres créditeurs divers	4 921	1 518	1 287
COMPTES DE REGULARISATION	295	793	873
Produits perçus d'avance	30	32	41
Charges à payer	265	761	832
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	472	472	472
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	31 593	33 762	33 450
Capital souscrit	15 000	14 905	14 905
Primes d'émission	8 304	9 139	9 139
Réserves	1 579	1 964	1 964
<i>Réserve légale</i>	1 500	1 500	1 500
<i>Réserve ordinaire</i>	79	464	464
Report à nouveau	5 445	5 132	3 948
Résultat de l'exercice	1 265	2 622	3 494
TOTAL DU PASSIF	45 216	41 752	43 444



Compte de Résultat 31/12/2010 Proforma – Présentation selon le règlement 2000.03 CRC sur 3 exercices

	2010 Proforma	2009	2008
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	295	270	546
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit	13	28	173
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	6	12	17
Produits sur opérations de crédit bail et assimilés	276	230	356
Autres intérêts et produits assimilés	0	0	0
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	- 338	- 314	- 535
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit	- 50	- 88	- 220
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	0	0	0
Charges sur opérations de crédit bail et assimilés	- 204	- 155	- 232
Autres intérêts et charges assimilées	- 84	- 71	- 83
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	10 453	11 257	11 741
Loyers	10 445	11 053	11 738
Autres produits	8	204	3
- CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	- 3 196	- 3 378	- 3 426
Dotations aux amortissements	- 2 025	- 2 201	- 2 248
Moins value de cession	0	0	0
Autres charges	- 1 171	- 1 178	- 1 178
+ REVENUS DE TITRES A REVENU VARIABLE	0	0	0
+ COMMISSIONS (Produits)	0	0	0
- COMMISSIONS (Charges)	- 2	- 2	- 2
+ GAINS SUR OPERATIONS FINANCIERES	0	0	0
- PERTES SUR OPERATIONS FINANCIERES	0	0	0
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	3 075	2 628	2 866
Charges refacturées	2 507	2 506	2 744
Autres produits	568	122	122
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	- 2 212	- 2 241	- 2 550
Charges refacturées	- 2 212	- 2 224	- 2 544
Autres charges	0	- 17	- 6
PRODUIT NET BANCAIRE	8 075	8 220	8 640
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	- 3 680	- 3 846	- 3 275
Frais de personnel	- 770	- 739	- 672
Autres frais administratifs	- 2 910	- 3 107	- 2 603
<i>Impôts et taxes</i>	- 322	- 322	- 223
<i>Services extérieurs</i>	- 2 588	- 2 785	- 2 380
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	- 117	- 127	- 111
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	4 278	4 247	5 254
+/- COUT DU RISQUE	- 60	- 217	+ 80
+/- RESULTAT D'EXPLOITATION	4 218	4 030	5 334
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	0	0	0
+/- RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	4 218	4 030	5 334
- IMPOTS SUR LES BENEFICES	- 2 953	- 1 408	- 1 840
+/- RESULTAT DE L'EXERCICE	1 265	2 622	3 494

20.4. Rapports du Commissaire aux Comptes

20.4.1. Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SOFIBUS PATRIMOINE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 2 et 7 de l'annexe qui exposent le changement de présentation des comptes selon les dispositions du Plan Comptable Général.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme il est précisé dans la note 3.1 de l'annexe, la société apprécie à la clôture s'il existe un indice de perte de valeur des actifs immobilisés.
- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, les notes 2 et 7 de l'annexe exposent le changement de présentation des comptes selon les dispositions du Plan Comptable Général et précisent la méthodologie retenue pour l'établissement des comptes pro forma. Nous avons revu les informations fournies dans les notes de l'annexe afférentes à ce changement de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2011

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



20.4.2. Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

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

Neuilly-sur-Seine, le 5 Avril 2011

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

20.5. Paiement des dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes pour les exercices précédents ont été les suivantes :

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU TITRE DES 3 DERNIERS EXERCICES

EXERCICE	DIVIDENDE NET VERSÉ
2007	2,75 € (assorti d'un abattement de 1,00 €)
2008	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,19 €)
2009	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,20 €)

20.6. Procédures judiciaires ou arbitrage

Il n'existe actuellement aucun fait exceptionnel ou litige susceptible d'affecter substantiellement les résultats, l'activité, le patrimoine ou la situation financière de la Société.

20.7. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale

A notre connaissance, aucun changement significatif n'est intervenu concernant la situation financière ou commerciale de la société depuis la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2010 qui ne soit pas décrit dans le présent document de base.

20.8. Honoraires des commissaires aux comptes sur les 2 derniers exercices

Le contrôle des comptes est exercé par :

Commissaire aux comptes titulaire :

Deloitte et Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Laure Silvestre-Siaz.

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Commissaire aux comptes suppléant :

BEAS
7-9 Villa Haussay
92524 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Madame Mireille Berthelot

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Honoraires versés aux commissaires aux comptes : se reporter au Chapitre XX, paragraphe 20.3., page 71.



CHAPITRE XXI – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. Capital social

21.1.1. Compartiment de cotation, montant du capital souscrit avec détail par catégorie d'actions

Les actions de la société sont cotées dans le compartiment C de l'Eurolist d'Euronext Paris.

Au 31 mars 2011, le capital social de la société est de 15 000 000 € divisé en 769 706 titres entièrement souscrits et libérés, il n'existe pas de titres dilutifs.

21.1.2. Nombre et caractéristiques des actions non représentatives du capital

Néant

21.1.3. Actions détenues par la Société.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2010, SOFIBUS PATRIMOINE a procédé au rachat de 15 titres au cours de 65,00 €. Ces titres figurent au bilan en immobilisations financières pour un montant de 975,00 €. Ces titres sont destinés à être annulés.

21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription

L'assemblée Générale Mixte du 5 mai 2011 a délégué au Conseil d'Administration sa compétence pour émettre des bons de souscription d'actions à titre gratuit, en cas d'offre publique, ainsi que cela résulte de la dixième résolution :

DOUZIEME RESOLUTION

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 un nombre maximum de bons de souscription d'actions de la société égal à celui des actions composant le capital social lors de l'émission des bons soit actuellement 769 706. Ces bons seront attribués gratuitement à l'ensemble des actionnaires ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique, le montant maximum de l'augmentation de capital pouvant résulter de l'exercice de ces bons serait de 15 000 000 €.
 - fixer les conditions d'exercice de ces bons, qui devront être relatifs aux termes de l'offre ou de toute offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons.

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

- Arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons ;
- Déterminer le nombre de bons à émettre ;
- Fixer s'il y a lieu les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
 - fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
 - arrêter les conditions de la ou des augmentation(s) de capital nécessaire(s) pour permettre aux titulaires de bons d'exercer les droits qui sont attachés auxdits bons,
 - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions souscrites par l'exercice des droits attachés aux bons porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation

de la ou des émission(s) réalisée(s) pour permettre aux titulaires des bons d'exercer les droits qui y sont attachés,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux bons pendant un délai maximal de trois mois,
- Fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée le cas échéant la préservation des droits des titulaires des bons, et ce, conformément aux dispositions légales, réglementaires ou contractuelles ;
- 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 28 avril 2010 en sa seizième résolution pour la période non écoulée

Cette résolution a été adoptée.

21.1.5. Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital souscrit mais non libéré

Néant

21.1.6. Options ou accords portant sur le capital de la Société

Néant



21.1.7. Historique du capital de la Société depuis son introduction en Bourse

Exercices	Nombre de titres rémunérés	Capital
1983	450 000	45 000 000,00 F
1984	500 000	50 000 000,00 F
1985	550 000	55 000 000,00 F
1986	550 000	55 000 000,00 F
1987	550 000	55 000 000,00 F
1988	550 000	55 000 000,00 F
1989	550 000	79 000 000,00 F
1990	790 000	79 000 000,00 F
1991	790 000	79 000 000,00 F
1992	790 000	79 000 000,00 F
1993	790 000	79 000 000,00 F
1994	790 000	79 000 000,00 F
1995	790 000	79 000 000,00 F
1996	790 000	79 000 000,00 F
1997	790 000	79 000 000,00 F
1998	790 000	79 000 000,00 F
1999	790 000	79 000 000,00 F
2000	790 000	79 000 000,00 F
2001	790 000	12 500 000,00 €
2002	790 000	12 500 000,00 €
2003	790 000	12 500 000,00 €
2004	790 000	15 000 000,00 €
2005	790 000	15 000 000,00 €
2006	790 000	15 000 000,00 €
2007	785 000	15 000 000,00 €
2008	785 000	14 905 063,29 €
2009	785 000	14 905 063,29 €
2010	769 706	15 000 000,00 €

Répartition du capital : se reporter au Chapitre XVIII, paragraphe 18.1, page 43.

21.2. Acte constitutif et statuts

21.2.1. Objet social (article II des statuts)

La société a pour objet :

1. L'achat, la location et la vente d'immeuble à usage professionnel, industriel ou commercial.

A cet effet, elle pourra notamment :

- Réaliser toutes acquisitions foncières ou immobilières quelconque en vue de l'édification – après démolition s'il y a lieu des constructions existantes – d'immeubles à usage professionnel;
- Acquérir par tout moyen de droit, immeubles ou fractions d'immeubles de même nature construits ou en cours d'édification.

2. Les opérations connexes à ses activités telles que :

Le conseil et l'assistance en matière immobilière.

Pour réaliser son objet, la société pourra agir soit directement soit par prise de participation dans les sociétés dans lesquelles elle est autorisée à prendre ou détenir des participations.

21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes de l'administration, de direction et de surveillance de la Société.

- Conseil d'Administration – composition (article X des statuts)

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et dix-huit membres au plus sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

- Durée des fonctions, limites d'âge

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Chaque administrateur doit être propriétaire de 5 actions.

Le maintien en fonction d'un administrateur ou du représentant permanent d'une personne morale administrateur est subordonné à la condition qu'il n'ait pas dépassé l'âge de 85 ans. Il peut toutefois être fait exception à cette règle pour le tiers au plus, du nombre des administrateurs (personnes physiques ou représentants de personnes morales en fonction). S'il est fait usage de cette faculté, le mandat conféré par l'Assemblée à un administrateur ayant dépassé cette limite d'âge ne peut l'être pour une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Si le représentant permanent d'une personne morale administrateur ne peut être maintenu en fonction, celle-ci devra, dans un délai d'un mois, pourvoir à son remplacement. A défaut, elle sera réputée démissionnaire d'office.

- Vacances, cooptation, ratifications

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, l'âge de l'administrateur coopté ou de son représentant permanent, s'il s'agit d'une personne morale, devra être tel qu'à la fin du mandat d'administrateur, ce dernier n'ait pas dépassé 85 ans.

Si le quota du tiers susvisé venait à être dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un administrateur âgé de plus de 85 ans, le plus âgé des représentants permanents de personnes morales administrateurs, âgés de plus de 85 ans, est réputé démissionnaire d'office et à défaut, l'administrateur le plus âgé.

- Présidence du conseil

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil peut le révoquer à tout moment.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de 85 ans. Lorsque le Président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil peut également désigner annuellement un ou plusieurs vice-présidents.

En cas d'absence du Président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président le plus âgé. A défaut, le Conseil désigne, parmi ses membres, le président de séance.

- Délibération du Conseil

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil tant en leur nom personnel que comme mandataire.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil d'Administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.



Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président,
- fixation de la rémunération et révocation du Directeur Général,
- nomination, révocation, fixation de la rémunération du Directeur Général Délégué,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées dans des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du Président de séance et d'au moins un des administrateurs. En cas d'empêchement du Président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

- Pouvoirs du conseil

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil peut conférer à tous les mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Le Conseil peut conférer à un ou plusieurs de ces membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis à leur examen. Ces comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leur activité sous la responsabilité de celui-ci.

Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

- Direction générale

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

En l'espèce, le Président du Conseil d'Administration assure également la direction générale de la société.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de 85 ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée dans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas l'objet social à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration peut limiter les pouvoirs du Directeur Général mais ces limitations sont inopposables aux tiers.

- Le Directeur Général Délégué

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'Administration peut choisir les directeurs généraux délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de 5.

La limite d'âge est fixée à 65 ans. Toutefois, le Conseil d'Administration aura la faculté de maintenir le directeur général délégué en fonction au-delà de 65 ans et jusqu'à 80 ans, cette prolongation devant alors faire l'objet d'un renouvellement d'année en année.

Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.



21.2.3. Droits, privilèges, restrictions attachées à chaque catégorie d'actions existantes

- Amortissement, réduction du capital

Aucune disposition statutaire n'est relative à l'amortissement, ni à la réduction du capital.

- Libération des actions, sanctions (article IX des statuts)

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèce est exigible dans les conditions arrêtées par le Conseil d'Administration si l'Assemblée Générale lui a délégué les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation de capital. Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires 15 jours au moins avant la date fixée pour chaque versement par un avis inséré dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit, et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt de 6 % l'an, jour pour jour à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Les actions d'apport ou celles provenant de l'incorporation au capital de bénéfices, réserves ou primes d'émission sont intégralement libérées dès leur émission.

- Formes des actions, titres identifiables au porteur (article VII des statuts)

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

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

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

- Transmission des actions (article VII – 3 et suivants des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

La propriété des actions nominatives résulte de leur inscription dans un compte ouvert au nom de leur titulaire tenu à cet effet au siège de la société et, le cas échéant, par un mandataire dûment habilité.

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

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

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

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

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

La transmission des actions au porteur se fait par virement de compte à compte et sur instructions du titulaire ou de son représentant.

Les actions de numéraire et les actions d'apport ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la société au Registre du Commerce ou l'inscription à ce registre de la mention modificative si elles proviennent d'une augmentation de capital.

- Indivisibilités des actions

Aucune disposition statutaire n'est relative à ce point.

- Droits et obligations attachées aux actions (article VIII des statuts)

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle au nombre des actions émises et notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait au cours de la société ou lors de la liquidation.

En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toutes prises en charge par la société d'imposition auquel les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, ayants droit, créanciers ou autres représentant d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration : ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

- Actions de préférences

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Emission de valeurs mobilières

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

21.2.4. Actions nécessaires pour modifier le droit des actionnaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

21.2.5. Assemblées Générales

- Assemblées des actionnaires (article XVII des statuts)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

- Organe de convocation

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Avis de réunion

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Ordre du jour

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Admission aux Assemblées Générales - Représentation des actionnaires

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire, aux Assemblées ou voter par correspondance sur chacune des résolutions de ses Assemblées, et ce, sur justification de son identité, de la



propriété de ses titres sous la forme d'une inscription nominative ou du dépôt de ses titres au porteur sous la forme et dans le délai mentionné dans l'avis de convocation ; le délai au cours duquel ces formalités doivent être accomplies expire 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

- Tenue des Assemblées Générales

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation. Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président pris au sein du Conseil.

- Vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action du capital ou de jouissance donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- 1) à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins, au nom du même actionnaire, de nationalité française ou ressortissant d'un Etat membre de la Communauté Economique Européenne,
- 2) aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Ce droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai de 2 ans ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis, tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté, de biens entre époux ou de donations entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

- Effets des délibérations

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

- Objet et tenue des Assemblées Générales Ordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Quorum, majorité des Assemblées Générales Ordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Objet et tenue des Assemblées Générales Extraordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Quorum, majorité des Assemblées Générales Extraordinaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Assemblées spéciales

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

- Droit de communication des actionnaires

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

21.2.6. Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou d'empêcher un changement de contrôle

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

21.2.7. Dispositions fixant le seuil en dessus duquel toute participation doit être divulguée

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital

Aucune disposition statutaire ne régit ce point.

CHAPITRE XXII – CONTRATS IMPORTANTS

La Société n'a conclu aucun contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) au cours des deux années précédant la date du présent document de base.

CHAPITRE XXIII – INFORMATIONS PROVENANTS DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Néant



CHAPITRE XXIV – DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'ensemble des documents sociaux de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires est consultable au siège social de la Société.

Peuvent notamment être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- les informations financières historiques de la Société pour chacun des 3 exercices précédant la publication du document de base.

La Société entend communiquer ses résultats financiers conformément aux exigences des lois et réglementations en vigueur.

Ainsi, elle met en ligne sur son site WEB (<http://www.sofibus.fr>) l'intégralité de ses communiqués financiers en français, ainsi que ses comptes annuels.

Liste des documents mis en ligne et date de parution

09/05/11	Communiqué financier de l'Assemblée Générale Mixte du 5 mai 2011	La Tribune / SOFIBUS
29/04/11	Rapport du Commissaire aux comptes sur le rapport du Président	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
29/04/11	Rapport du Président sur le Gouvernement d'Entreprise	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
29/04/11	Attestation de la personne responsable du Rapport financier	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
29/04/11	Rapport financier exercice 2010	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
05/04/11	Tableau de déclaration mensuelle des opérations sur les titres autodétenus – Mars 2011	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
05/04/11	Tableau de déclaration mensuelle des opérations sur les titres autodétenus – Février 2011	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
05/04/11	Information relative au nombre total de droit de vote (Mars 2011)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
05/04/11	Mise à disposition des comptes provisoires	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
31/03/11	Avis de Convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 5 Mai 2011	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
16/03/11	Communiqué Financier du Conseil d'Administration du 15 mars 2011	La Tribune / SOFIBUS
07/03/11	Information relative au nombre total de droit de vote (Février 2011)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
28/02/11	Chiffre d'affaires 2010	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
03/02/11	Tableau de déclaration mensuelle des opérations sur les titres autodétenus – Janvier 2011	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
03/02/11	Tableau de déclaration mensuelle des opérations sur les titres autodétenus – Décembre 2010	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
03/02/11	Information relative au nombre total de droit de vote (Janvier 2011)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
04/01/11	Information relative au nombre total de droit de vote (Décembre 2010)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
31/12/10	Communiqué à l'effet d'informer le marché du retrait d'agrément de SOFIBUS PATRIMOINE	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
15/12/10	Tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées sur les titres autodétenus du 15/11 au 14/12/2010	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
02/12/10	Information relative au nombre total de droit de vote (Novembre 2010)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
22/11/10	Déclaration des transactions sur actions propres – du 16/11 au 21/11/2010	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
03/11/10	Information financière concernant le 3 ^{ème} trimestre 2010	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
04/10/10	Information relative au nombre total de droit de vote (Septembre 2010)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
01/09/10	Information relative au nombre total de droit de vote (Août 2010)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
31/08/10	Rapport financier semestriel – 30 juin 2010	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
04/08/10	Information relative au nombre total de droit de vote (Juillet 2010)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
23/07/10	Mise à disposition du Document de référence 2009	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
05/07/10	Information relative au nombre total de droit de vote (Juin 2010)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
05/07/10	Information relative au nombre total de droit de vote (Mai 2010)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
21/05/10	Descriptif du programme de rachat d'actions	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
11/05/10	Information financière concernant le 1 ^{er} trimestre 2010	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS

CHAPITRE XXV – INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Néant