



Document de Référence

Exercice 2009



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 22 juillet 2010, 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.

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 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.10-007 ;
- examen de la situation financière, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et le rapport du commissaire aux comptes y afférent figurant respectivement aux pages 17, 40 à 51 et 52 à 53 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 13 novembre 2008 sous le numéro R.08-111.

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 SELECTIONNEES7

CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

4.1. Risques liés à l'activité de SOFIBUS	9
4.2. Risques liés aux taux d'intérêt.....	9
4.3. Risques liés à l'insolvabilité des locataires	9
4.4. Risques liés aux engagements hors bilan et autres engagements.....	9
4.5. Risques juridiques	10
4.6. Risques fiscaux	10
4.7. Conséquences environnementales de l'activité.....	10
4.8. Assurances et couverture des risques.....	13

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	14
5.1.2. Date de constitution et durée de la société.....	14
5.1.3. Lieu et numéro d'enregistrement de la Société.....	14
5.1.4. Exercice comptable	14
5.1.5. Historique de la Société	14
5.2. Principaux investissements réalisés au cours des 3 derniers exercices	15
5.3. Investissements futurs	15

CHAPITRE VI - APERCU DES ACTIVITES

6.1. Principales activités.....	15
6.2. Principaux marchés	15
6.3. Stratégie et avenir	15

CHAPITRE VII- ORGANIGRAMME16

CHAPITRE VIII- PROPRIETE IMMOBILIERES17

CHAPITRE IX- EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT18

CHAPITRE X - TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1. Informations simplifiées sur les capitaux de l'Emetteur	19
10.2. Flux de trésorerie	19
10.3. Conditions d'emprunts et structure de financement	19
10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux.....	19



CHAPITRE XI- RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1. Recherche et développement	20
11.2. Brevets et licences.....	20

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.....	20
12.2. Perspectives	20
12.3. Information financière au titre du 1 ^{er} trimestre 2010.....	20

CHAPITRE XIII- PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE21

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

14.1. Dirigeants et administrateurs de la société	22
14.2. Membres du Comité Stratégique et d'initiatives	23
14.3. Membres du Comité d'Audit.....	23
14.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance de la direction générale	23

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

15.1. Montant de la rémunération versée aux mandataires sociaux	23
15.2. Retraites et autres avantages.....	24

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

16.1. La direction de la Société	24
16.2. Contrats de services liant les mandataires sociaux.....	28
16.3. Comité d'audit.....	28
16.4. Gouvernance d'entreprise	28
16.5. Rapport du Président sur le contrôle interne	28
16.6. Rapport du Commissaire aux Comptes sur le contrôle interne	37

CHAPITRE XVII - SALARIES

17.1. Effectif de la société	38
17.2. Participations et stock options.....	38
17.3. Participation des salariés dans le capital de l'Emetteur.....	38

CHAPITRE XVIII - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Répartition du capital social et des droits de vote sur les trois derniers exercices	38
18.2. Droits de vote différents	40
18.3. Contrôle de la Société	40
18.4. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	41

CHAPITRE XIX - OPERATIONS AVEC DES APPARENTES.....41



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

20.1. Comptes sociaux au 31 décembre 2009	42
20.2. Rapports du Commissaire aux Comptes	53
20.3. Paiement des dividendes	54
20.4. Procédures judiciaires ou arbitrage	54
20.5. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	54
20.6. Honoraires des commissaires aux comptes au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009 et 2008	54

CHAPITRE XXI - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. Capital social	
21.1.1. Compartiment de cotation, montant du capital souscrit avec détail par catégorie d'actions.....	56
21.1.2. Nombre et principales caractéristiques des actions non représentatives du capital	56
21.1.3. Actions détenues par la Société	56
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	56
21.1.5. Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital souscrit non libéré	57
21.1.6. Options ou accords portant sur le capital	57
21.1.7. Historique du capital de la Société depuis son introduction en Bourse	58
21.2. Acte constitutif et statuts	
21.2.1. Objet social	58
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes l'administration, de direction et de surveillance de la Société.....	58
21.2.3. Droits, privilèges, restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	62
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier le droit des actionnaires	63
21.2.5. Assemblées générales.....	63
21.2.6. Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou d'empêcher un changement de contrôle.....	64
21.2.7. Dispositions fixant les seuils au dessus duquel toute participation doit être divulguée	64
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital	64

CHAPITRE XXII - CONTRATS IMPORTANTS.....64

CHAPITRE XXIII - INFORMATIONS PROVENANTS DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS..64

CHAPITRE XXIV - DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC66

CHAPITRE XXV - INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....67



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.

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 en 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 historiques concernant les comptes au 31/12/2009 présentées dans le Document de Référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 53 et 54 dudit document.

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.



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 11 mai 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

2.2. Commissaire aux comptes suppléant

BEAS
7-9 Villa Haussay
92524 Neuilly sur Seine cedex

Représenté par Monsieur Alain PONS

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

2.3. Commissaire aux comptes démissionnaire ou ayant été écarté

Néant.



CHAPITRE III – INFORMATIONS FINANCIERE SELECTIONNEE

Comptes sociaux en K€ (31/12/2007 – 31/12/2008 – 31/12/2009)

Bilan

Actif	2009	2008	2007
Caisse, Banque Centrale, CCP	1	2	3
Créances sur les établissements de crédit	4 176	4 589	3 255
Participations et autres titres détenus a long terme	0	0	0
Crédit bail et location avec option d'achat	634	790	1 023
Location simple	24 109	25 841	27 350
Immobilisations incorporelles	97	106	133
Immobilisations corporelles	10 248	10 313	9 733
Actions propres	1 125	1 125	0
Autres actifs	919	264	707
Comptes de régularisation	443	414	478
Total de l'Actif	41 752	43 444	42 682

Passif	2009	2008	2007
Dettes envers les établissements de crédit	2 082	3 760	3 871
Autres passifs	4 643	4 889	4 555
Comptes de régularisation	793	873	932
Provisions pour risques et charges	472	472	710
Capitaux propres horsFRBG	33 762	33 450	32 614
Total du Passif	41 752	43 444	42 682

Compte de résultat

	2009	2008	2007
Activité de location simple	+ 7 879	+ 8 315	+ 8 011
Activité de Crédit Bail	+ 74	+ 124	+ 258
Opérations interbancaires	- 120	- 115	- 63
Résultat d'exploitation bancaire	+ 387	+ 316	+ 253
PRODUIT NET BANCAIRE	8 220	8 640	8 459
Charges générales d'exploitation	- 3 846	- 3 275	- 3 643
<i>Charges d'immeubles</i>	- 1 554	- 1 016	- 1 439
<i>Frais de fonctionnement</i>	- 2 292	- 2 259	- 2 204
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 127	- 111	- 33
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	4 247	5 254	4 783
Coût du risque	- 217	+ 80	- 117
RESULTAT AVANT IMPOT	4 030	5 334	4 666
I.S.	- 1 408	- 1 840	- 1 556
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 622	3 494	3 110



Chiffre d'Affaires trimestriel

	2010	2009	2008	2007
1 ^{er} Trimestre				
Location Simple	2 570	3 055	2 902	2 845
Crédit Bail	57	57	103	136
TOTAL	2 627	3 062	3 005	2 981
2 ^{ème} Trimestre				
Location Simple		2 814	2 926	2 789
Crédit Bail		57	103	102
TOTAL		2 871	3 029	2 891
3 ^{ème} Trimestre				
Location Simple		2 752	2 944	2 919
Crédit Bail		59	90	140
TOTAL		2 811	3 034	3 059
4 ^{ème} Trimestre				
Location Simple		2 557	2 966	2 897
Crédit Bail		57	60	102
TOTAL		2 614	3 026	2 999
Annuel				
Location Simple		11 178	11 738	11 450
Crédit Bail		230	356	480
TOTAL		11 408	12 094	11 930



CHAPITRE IV - FACTEURS DE RISQUE

4.1. Risques liés à l'activité de SOFIBUS

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 2009, le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établissait à 79,7 %. Les 10 clients les plus importants représentaient 33,6 % des loyers perçus, le plus important 6,6 %. Les clients de location simple sont tous titulaires d'un bail commercial. Au 31 mars 2010, le taux d'occupation physique est de 82,0 %.

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 se réduisant (2,0 M€ à fin décembre 2009), 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 0,5 M€ (27 %) sont soumis à un taux fixe de 6,19 %.

4.3. Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Les sociétés locataires de SOFIBUS 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 étudie la structure financière de la société candidate, et en cas de doute, SOFIBUS 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 pour l'année 2009 est de 17 048 K€ contre 17 166 K€ en 2008, et 19 277 K€ en 2007. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements au 31/12/2009

	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Dettes envers les établissements de crédit	2 048	1 500	548	0
Lease-back	1 171	1 171	0	0
Autres engagements reçus	275	0	275	0
TOTAL	3 494	2 671	823	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 (17 048 K€ autorisés à fin 2009, pour 2 048 K€ utilisés).

La société a reçu une caution concernant le bail à construction sur la ZAC "Bonneuil-Sud" pour l'immobilisation du terrain.

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.

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 s'engage dans une politique environnementale.

Pour optimiser la mise en œuvre de cette politique environnementale, SOFIBUS 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 27 avril 2009, l'enregistrement EMAS a été renouvelé pour 1 an.

Ce système s'applique à ses différents métiers 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 et à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

Dans le cadre de sa démarche environnementale, SOFIBUS 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 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 de s'engager dans une démarche d'amélioration continue de ses performances environnementales.

Le SME s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS 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 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 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.

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 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 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 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 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 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.

Après plus d'un an de fonctionnement du Système de Management Environnementale, les différentes actions engagées en 2007 et 2008 permettent d'avancer dans le sens des objectifs et des cibles définis. Les actions se sont poursuivies en 2009.

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

Depuis le 28 avril 2010, 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. Historique de la Société

SOFIBUS 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 €



5.2. Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

Des travaux de réfection de toitures et de rénovation de façades ont été réalisés sur l'exercice 2009 pour 0.4 M€ contre 0.5 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€.

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

5.3. Investissements futurs

Seule la réfection de la façade d'un bâtiment, commencée en 2009, est prévue sur l'exercice 2010.

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 2009 :

Location simple sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux	88.8 %	10 128 K€	soit 127 411 m ²
Location Simple (Paris et province)	9.2 %	1 050 K€	soit 2 947 m ²
Crédit Bail immobilier sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux	2.0 %	230 K€	soit 500 m ²

Environ 160 baux sont consentis à des locataires, dont 150 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

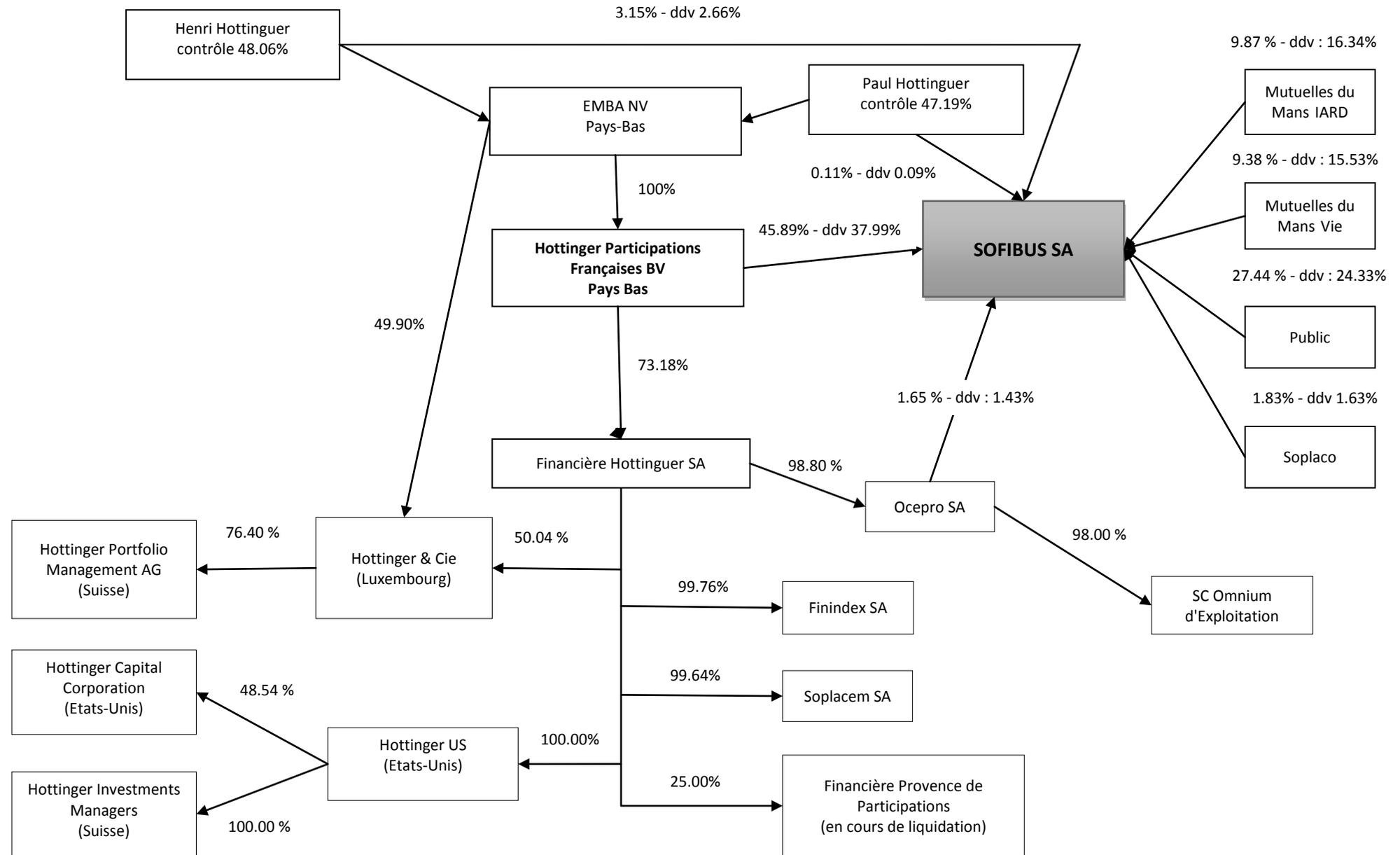
La Société loue principalement ses locaux à des PME-PMI sur le site de Bonneuil sur Marne (Parc des Petits Carreaux). Les risques liés à l'activité de la Société ainsi que les principaux concurrents sont définis au Chapitre IV, paragraphe 4.1.

6.3. Stratégie et avenir

Se reporter au Chapitre XII, paragraphe 12.2 page 20.



CHAPITRE VII – ORGANIGRAMME AU 31 Mai 2010





CHAPITRE VIII – PROPRIETES IMMOBILIERES

8.1 Sur le parc d'Activités des Petits Carreaux

Crédit-Bail

	Surface Terrain	Surface const. HO m ²	Nature des locaux	Entreprise locataire	Date entrée jouissance	Durée Bail
Avenue des Bleuets	4 149	500	Rest.	K.F.C.	11.2001	15 ans
TOTAL CRÉDIT-BAI	4 149	500				

Immeubles en Location Simple

	Surface Terrain	Surface const. HO m ²	Année Construction	Nature des locaux	Entreprise locataire
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	Divers locataires
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			

8.2 Location Simple Hors parc d'Activités des Petits Carreaux

	Surface Terrain	Surface const. HO m ²	Nature des locaux	Année acquisition	% SOFIBUS
MACON (71)	5 529	2 954	A	1977	10
PARIS (75) – Immeuble rue TAITBOUT	-	2 652	B	Détenu en Crédit Bail depuis le 30/12/1998 (durée 12 ans)	

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



8.3. 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 10).

CHAPITRE IX – EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Voir CHAPITRE III pour les données.

Commentaires sur la situation au 31 décembre 2008

L'exercice 2008 a été marqué par une stabilité du chiffre d'affaires (+ 1,4 %), en raison de la diminution de l'activité de crédit bail (levée d'option d'un client). Le taux d'occupation financier moyen a été de 87,6% sur 2008 contre 88,7% sur 2007. Le montant des loyers facturés a été de 12 094 K€ contre 11 930 K€ en 2007.

L'encours de refinancement est stable et représente 3 690 K€. Les frais financiers se sont également stables évoluant de 316 K€ en 2007 à 300 K€ en 2008, et ceci malgré l'augmentation du taux moyen de refinancement (7,46 % en 2008 contre 6,44 % en 2007 – commissions incluses) ; hors commissions, le taux moyen s'établit à 5,23 % en 2008 contre 4,78 % sur l'exercice 2007.

Le produit net bancaire s'est établi à 8 640 K€ en augmentation de 2,1% par rapport à l'exercice précédent, en raison de la progression de l'activité de location simple (+ 3,8 %).

Le résultat avant impôt de l'exercice 2008 s'est établi à 5 334 K€ contre 4 666 K€ en 2007, en hausse de 14,3%.

Le résultat net de l'exercice a été de 3 494 K€ contre 3 110 K€ en 2007 (+ 12,9%).

Le dividende distribué aux actionnaires est de 3.00 € par action.

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 11 408 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 produit net bancaire de 8 220 K€ est en repli par rapport à celui constaté un an plus tôt (- 4,9 %).

Le résultat avant impôt au 31 décembre 2009 est en diminution par rapport à celui constaté un an plus tôt (4 030 K€ contre 5 334 K€) en raison de la diminution du produit net bancaire, et de l'augmentation des créances douteuses et des charges d'exploitation.

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



CHAPITRE X – TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1. Informations simplifiées sur les capitaux de l'émetteur

En K€	2009	2008	2007
Capitaux propres	33 762	33 450	32 614
Endettement	2 082	3 760	3 871
VMP et disponibilités	4 177	4 591	3 258

10.2. Flux de trésorerie

En K€	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	2 622	3 494	3 110
Dotations aux amortissements et provisions	2 696	2 591	2 626
Reprises des amortissements et provisions	- 8	- 293	- 67
Impacts composants	0	0	
Plus ou moins value de cession	17	60	- 110
Autres	0	0	0
Capacité d'autofinancement	5 327	5 852	5 559
Variation des créances d'exploitation	- 919	276	- 471
Variation des dettes d'exploitation	- 318	411	- 1 279
Charges et produits constatés d'avance	- 32	- 99	136
Variation du besoin en fonds de roulement	- 1 269	588	- 1 614
Flux net de trésorerie généré par l'activité	4 058	6 440	3 945
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0	- 36
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 486	- 1 212	- 2 119
Acquisition d'immobilisations financières	0	- 1 625	0
Encaissement cession immobilisations corporelles	0	0	+ 325
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 486	- 2 837	- 1 830
Dividendes versés aux actionnaires	- 2 309	- 2 159	- 1 975
Variation des autres fonds propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	- 1 671	- 111	- 2 118
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 3 980	- 2 270	- 4 093
VARIATION DE TRESORERIE	- 408	1 333	- 1 978
Trésorerie à l'ouverture	4 581	3 248	5 226
Trésorerie à la clôture	4 173	4 581	3 248

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 2010, le taux d'occupation sur le Parc des Petits Carreaux a évolué de 79,0 % à 81,7 % à fin mars 2010.

12.2. Perspectives

Dans un contexte économique toujours incertain, les tendances constatées en 2009 devraient vraisemblablement perdurer au moins jusqu'à la fin du premier semestre 2010.

Ainsi, SOFIBUS devra sans doute faire face à une concurrence très vive, à un marché locatif réduit, à l'attribution d'avantages commerciaux à consentir toujours plus importants.

SOFIBUS conservera une attitude particulièrement réactive afin de profiter, le cas échéant, tant d'un retour à la confiance de sa clientèle de base, que d'opportunité isolée permettant de conforter son état locatif de signature de première qualité.

12.3. Information financière au titre du 1^{er} trimestre 2010

Le Chiffre d'affaires

En K€ / Hors Taxes		2010	2009	Variation
1 ^{er} trimestre	Location simple	2 570	2 955	- 13.0%
	Indemnités occupation	0	50	-
	Crédit Bail	57	57	0.0%
	Total	2 627	3 062	- 14.2%

Le chiffre d'affaires à la fin du 1^{er} trimestre 2010 est en retrait de 14.2% et s'établit à 2 627 K€ contre 3 062 K€ au 31 mars 2009.

L'activité de location simple est en recul de 13.0 % par rapport à la même période de 2009, alors que l'activité de crédit-bail se maintient.

A fin mars le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établissait à 81.99% contre 79.40% à fin décembre 2009 et 85.56% un an plus tôt.

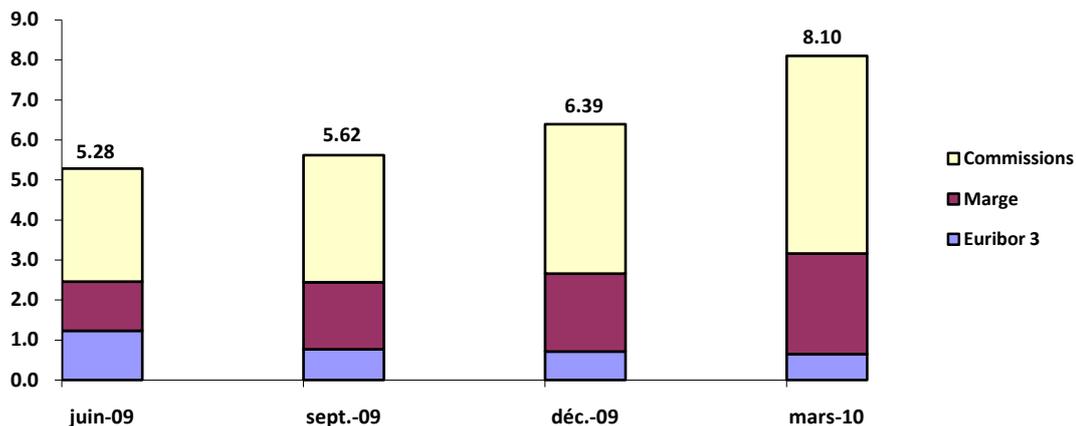
Depuis le 1^{er} janvier 2010, 11 829 m² ont été reloués dont 5 732 m² à de nouveaux clients.



Le refinancement

A fin mars 2010, l'encours de refinancement s'établit à 1 548 K€ contre 2 048 K€ à fin décembre 2009, le taux de refinancement (commissions incluses) est de 8.10% contre 6.39% à fin décembre 2009 ; hors commissions, le taux de refinancement est de 3.16% contre 2.66% à fin décembre 2009

	Juin 09	Sept. 09	Déc. 09	Mars 10
Encours de refinancement (K€)	2 548	2 548	2 048	1 548
Taux de refinancement (hors commissions)	2,46 %	2,44 %	2,66 %	3,16 %
Commissions de confirmation et engagement	2,82 %	3,18 %	3,73 %	4,94 %
Taux de refinancement (commissions incluses)	5,28 %	5,62 %	6,39 %	8,10 %
Eonia	0,68 %	0,36 %	0,35 %	0,34 %
Euribor 3 mois	1,23 %	0,77 %	0,71 %	0,65 %



La ZAC « Bonneuil-Sud »

Les travaux concernant le contrat de crédit bail signé avec une grande enseigne de bricolage vont débuter pour une livraison prévue le 15 décembre 2010 au plus tard.

Perspectives et tendances

Malgré une conjoncture macro-économique particulièrement pesante, il semble que le marché immobilier locatif des PME-PMI soit légèrement plus favorable, même si cette amélioration doit être envisagée avec une extrême prudence et devra être confirmée.

Les efforts se concentreront donc vers la stabilisation voire l'accroissement de notre taux d'occupation.

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	31/12/2010
Mr Frédéric Hottinguer	Directeur Général Délégué	18/11/1961	05/2000	31/12/2009
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 Mr François Salvador	Administrateur	25/06/1946	05/1981	31/12/2010

(*) 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	43 rue Taitbout – 75009 PARIS
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	44 rue Pasquier – 75008 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 2009

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 2009 à 739 K€ contre 672 K€ l'année précédente.

Les rémunérations totales brutes versées à l'ensemble des mandataires sociaux se sont élevées au titre de l'exercice 2009 à 326 K€ contre 316 K€ en 2008.

Ils ne perçoivent pas de rémunération variable.

	2009		2008		2007	
	salaires (fixe)	jetons de présence	salaires (fixe)	jetons de présence	salaires (fixe)	jetons de présence
Monsieur Henri HOTTINGUER	212 000 €	23 100,00 €	200 000 €	23 100 €	200 000 €	21 000 €
Monsieur Frédéric HOTTINGUER		33 550,00 €		33 550 €		30 500 €
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		6 050,00 €		6 050 €		5 500 €
Madame Véronique RAYNAR		11 550,00 €		11 550 €		10 500 €
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		11 550,00 €		11 550 €		10 500 €
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		11 550,00 €		11 550 €		10 500 €
Monsieur Paul HOTTINGUER		5 293,75 €				
Monsieur Philippe HOTTINGUER		5 293,75 €				
Madame Laure de Pourtales		0 €				
Succession Mme Caroline HOTTINGUER DU VIVIER				6 050 €		4 583 €
AXA assurances IARD				6 050 €		2 750 €
BANQUE BNP PARIBAS		6 050,00 €		6 050 €		5 500 €



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

		2009	2008	2007	2006	2005
FRANCE						
FINANCIERE HOTTINGUER	Directeur Général Délégué, Administrateur	X	X	X	X	X
MOFIPAR	Président				X	X
AXA	Membre du conseil de surveillance				X	X
INTERCOM	Administrateur			X	X	X
AXA France Vie	Administrateur				X	X
AXA France IARD	Administrateur				X	X
DIDOT BOTTIN	Censeur				X	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			
	Vice Président			X	X	X
HOTTINGER & Co Bâle	Président	X	X	X	X	X
FINANCIERE HENRI HOTTINGUER	Président	X	X			
LUXEMBOURG						
HOTTINGER INTERNATIONAL FUND	Administrateur				X	X
HOTTINGER INTERNATIONAL ASSET MANAGEMENT	Administrateur				X	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

		2009	2008	2007	2006	2005
FRANCE						
AXA INTERNATIONAL OBLIGATIONS	Président Directeur Général	X	X	X	X	X
FINANCIERE HOTTINGUER (FH)	Administrateur	X	X			
PROVENCE EUROPE	Censeur	X	X	X	X	X
H ET Associés	Administrateur	X	X	X		
U.S.A.						
THE SWISS HELVETIA FUND	Président				X	X
	Administrateur	X	X	X		
HOTTINGER CAPITAL CORP.	Vice-Président, Administrateur			X	X	X
	Administrateur	X	X			



Monsieur RODOLPHE HOTTINGUER

		2009	2008	2007	2006	2005
FRANCE						
FINANCIERE HOTTINGUER	Président Directeur Général		X	X	X	X
INTERCOM	Directeur Général Délégué, Administrateur			X	X	X
1786 PATRIMOINE	Administrateur	X	X			
FININDEX	Administrateur	X	X	X	X	X
SUISSE						
HOTTINGER & Cie	Associé Gérant		X	X	X	X
HOTTINGER CAPITAL SA	Président		X	X	X	X
HOTTINGER and Partners SA	Président		X	X	X	X
HOTTINGER & Associés, Gestion Patrimoniale SA	Président		X	X	X	X
HOTTINGER & Associés (Lugano)	Administrateur		X	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	X
HOTTINGER FINANZ & TREUHAND	Administrateur	X	X	X	X	X
U.S.A.						
HOTTINGER CAPITAL Corp.	Vice chairman of the board, chief executive officer and member of investment committee		X	X	X	X
THE SWISS HELVETIA FUND	Président, Chief executive officer		X	X	X	X
BAHAMAS						
HOTTINGER BANK & TRUST Ltd	Director		X	X	X	X
PAYS-BAS						
EMBA NV	Président du Directoire		X	X	X	X
LUXEMBOURG						
HOTTINGER & Cie	Director		X	X	X	X
GRANDE BRETAGNE						
HOTTINGER & Cie	Director		X	X	X	X
CANADA						
HOTTINGER ASSET MANAGEMENT	Director	X	X	X	X	X
AUTRICHE						
PORTFOLIO MANAGEMENT ASSOCIATES AG.	Director			X	X	X

Monsieur CHRISTIAN DE LONGEVIALLE

		2009	2008	2007	2006	2005
FRANCE						
SAS BOUSCAS	Président	X	X	X	X	X
HALISOL	Membre du Conseil de Surveillance			X	X	X
	Administrateur	X	X			
BLOM BANK France	Administrateur	X	X	X	X	
BANQUE BANORABE	Administrateur					X
GALLI COZ	Administrateur	X	X	X		
TARKETT	Membre du Conseil de Surveillance					X
CIPM	Administrateur	X	X			X

Monsieur FRANCOIS SALVADOR représentant les Mutuelles Assurances Vie

		2009	2008	2007	2006	2005
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
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
TUNISIE						
CITE	Administrateur				X	X



Monsieur FREDERIC HOTTINGUER

		2009	2008	2007	2006	2005
FRANCE						
FINANCIERE HOTTINGUER	Président Directeur Général	X				
	Administrateur		X	X	X	X
INTERCOM	Président Directeur Général			X	X	X
OCEPRO	Président du Conseil de Surveillance	X	X	X	X	X
1786 PATRIMOINE	Administrateur	X	X			
FININDEX	Président du Conseil d'Administration	X	X	X	X	X
SUISSE						
HOTTINGER et Associés Appenzel AG	Président		X	X	X	X
HOTTINGER & Associés AG (Zurich)	Président	X	X	X	X	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 THEL représentant la Banque BNP PARIBAS

		2009	2008	2007	2006	2005
FRANCE						
CILGERE GIPEC	Administrateur			X	X	X
	Vice Président	X	X			
PSR (Pour Paris et sa Région – SA d'HLM)	Administrateur	X	X	X	X	X
BNP PARIBAS IMMOBILIER SAS	Administrateur	X	X	X	X	X
PROMOGIM	Administrateur (représentant permanent)	X	X	X	X	X
KLEPIERRE	Administrateur (représentant permanent)	X	X	X	X	
CICOPIM	Administrateur					X
MEUNIER SAS	Administrateur					X

Monsieur PHILIPPE HOTTINGUER

		2009	2008	2007	2006	2005
FRANCE						
FINANCIERE HOTTINGUER	Administrateur	X	X			
PELIKAN INVESTISSEMENTS	Gérant	X	X			
H ET ASSOCIES	Directeur Général Délégué	X	X			
FINANCIERE H ET ASSOCIES	Président	X	X			
SULLY ASSET MANAGEMENT SA	Membre du Conseil de Surveillance		X			
SUISSE						
COMPAGNIE FINANCIERE PHILIPPE HOTTINGUER	Associé Commanditaire	X	X			

Madame VERONIQUE RAYNAR

Pas d'autre mandat

Madame LAURE DE POURTALES

Pas d'autre mandat

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 2009 comme en 2008. Le taux de présence était de 95% contre 86% au cours de l'exercice 2008.

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 le sujet :

EURONEXT/ALTERNEXT : avantages et inconvénients

Administration et contrôle de la société

Aucun mandat de Commissaire aux comptes n'est arrivé à expiration.

M. Frédéric HOTTINGUER a été renouvelé dans ses fonctions d'Administrateur pour une durée de 6 ans par l'Assemblée Générale du 28 avril 2010.

Jetons de présence

Nous rappelons ici la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2010 :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport établi par le Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 116 531,25 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2009.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 11 mars 2010, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 116 531,25 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

- Pour les administrateurs 64 281,25 €
(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 11 000,00 €
(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.

La première réunion a eu lieu avant le Conseil d'Administration examinant la situation au 30 juin 2009.

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 2009) – 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 9 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 2009
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
Administrateur – COMPAGNIE FINANCIERE PRIVÉE (COFIP)
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 :

Président Directeur Général – AXA INTERNATIONAL OBLIGATIONS
Administrateur - FINANCIERE HOTTINGUER
Administrateur – H ET ASSOCIÉS
Censeur – PROVENCE EUROPE



Etranger :

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

3. Madame Véronique RAYNAR, Administrateur

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 - HOTTINGER FINANZ UND TREUHAND AG
Administrateur - GASPEE

CANADA
Director - HOTTINGER ASSET MANAGEMENT

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 ET ASSOCIES AG

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

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

Autres fonctions :

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

10. Madame Laure de Pourtales, Administrateur

Les jetons de présence alloués pour l'exercice 2008 représentaient 121.500 Euros.
Le Conseil s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice 2009. Le taux moyen de présence des Administrateurs est de 95%.

Les points principaux évoqués au cours de l'exercice ont été :

- L'arrêté des résultats semestriels et annuels,
- La proposition d'affectation du résultat annuel de l'exercice,
- Le renouvellement des membres du Comité Stratégie et Initiatives
- La subdélégation de compétence du Conseil d'Administration au Président directeur général en matière de programme de rachat d'actions,
- Le retrait d'agrément du statut d'établissement financier.

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 2009. L'ordre du jour a été le suivant : ALTERNEXT : avantages inconvénients.

La rémunération des membres de ce Comité et du Président du Comité est déterminée par le Conseil d'administration.

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.

La première réunion a eu lieu avant le Conseil d'Administration examinant la situation au 30 juin 2009.

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 Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 a considéré que les recommandations de l'AFEP et du MEDEF s'inscrivaient dans la démarche du gouvernement d'entreprise de la société. En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le code AFEP-MEDEF ainsi modifié est celui auquel se réfère la société pour le rapport prévu à l'article L.225-37 du Code de Commerce à compter de l'exercice en cours.

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 le code de Gouvernement d'entreprise adopté par le MEDEF et l'AFEP (CA du 18 décembre 2008).

Le code AFEP-MEDEF est consultable au siège social.

Toutefois en raison de la petite taille de la société, de la structure du capital certaines dispositions de ce code sont écartées : quota d'administrateurs indépendants, durée des mandats d'Administrateurs et échelonnement des renouvellements, audit et évaluation des travaux du Conseil.

Aussi, sur suggestion de l'AMF (courrier en date du 17 février 2010), la société SOFIBUS proposera au Conseil d'Administration en date du 11 mars 2010, de changer de Code de Gouvernement d'entreprise et d'adopter 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.

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, 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*

Sous-traitance à une société prestataire de services

SOFIBUS, 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 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, tant sur les comptes semestriels qu'annuels, il effectue un audit 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.

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 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.

En application du Règlement n° 97.02 du CRBF, une personne assure cette mission et rend compte dans un rapport annuel des différentes actions menées au cours de l'exercice, développe les mesures prises ou à prendre relatives à la surveillance des risques.

Le rapport sur le Contrôle Interne est adressé par le Président de SOFIBUS à la Commission Bancaire ainsi qu'au Commissaire aux Comptes.

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 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 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 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

SOFIBUS du fait de son statut de Société Financière doit respecter les obligations déclaratives auprès de la Commission Bancaire en matière de ratios réglementaires.

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 : à savoir le crédit-bail et la location. 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 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 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, 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 08 février 2010

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

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SOFIBUS 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 2009.

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 23 mars 2010
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés

Laure Sylvestre-Siaz



CHAPITRE XVII – SALARIES

17.1. Effectif

L'effectif de la Société a été de 2 personnes sur les trois dernières années. Cependant, il n'existe qu'un seul salarié, au sens du droit du travail. Ce dernier est titulaire 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	31/05/2010			31/12/2009			31/12/2008		
	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
H.P.F	353 244	45,89	37,99	353 244	44,99	37,37	0	0,00	0,00
FINANCIÈRE HOTTINGUER	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	365 518	46,56	55,60
MUTUELLES DU MANS IARD	76 004	9,87	16,34	76 004	9,68	16,08	76 004	9,68	11,64
MUTUELLES DU MANS VIE	72 213	9,38	15,53	72 213	9,20	15,28	72 213	9,20	11,06
PUBLIC (- DE 5%)	268 245	34,86	30,14	268 245	34,18	31,27	255 971	32,61	21,70
ACTIONS AUTODÉTENUES	0	0,00	0,00	15 294	1,95	0,00	15 294	1,95	0,00
Total	769 706	100,00	100,00	785 000	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 28 avril 2010 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 :

SIXIEME 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 2009 en sa septième résolution pour la période non écoulée.

QUINZIEME 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 2009 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

L'actionnaire majoritaire de la société est la société HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, qui détient 44,99 % du capital au 31 décembre 2009.

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 les sociétés FINANCIERE HOTTINGUER et SOFIBUS ont décidé de réorganiser la structure des participations qu'ils détenaient directement ou indirectement dans ces sociétés.

Cette restructuration s'analyse en un reclassement interne n'affectant pas le contrôle de la société SOFIBUS. Elle a donné lieu d'une part à une autorisation du Comité des Etablissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement en date du 18 mars 2009, d'autre part à 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 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 (37,71% des droits de vote nets) 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 sorte que l'ensemble du concert contrôle 51,73% du capital et 42,77% des droits de vote bruts (43,48% des droits de vote nets) de la société SOFIBUS.

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).

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 31 décembre 2009

1. Bilan

ACTIF	BRUT	2009		2008
		Amort/prov	Net	
CAISSE, BANQUE CENTRALE, CCP	1	0	1	2
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	4 176	0	4 176	4 589
A Vue	4 174	0	4 174	4 546
Créances Rattachées	2	0	2	43
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	0	0	0	0
Titres de Participations	0	0	0	0
Créances rattachées	0	0	0	0
CREDIT BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	1 654	1 020	634	790
Opérations de Crédit-Bail	1 653	1 020	633	788
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Créances rattachées	1	0	1	2
LOCATION SIMPLE	74 913	50 804	24 109	25 841
Biens en location simple	73580	50 338	23 242	25 121
Immobilisations en cours	94	0	94	0
Créances rattachées	488	0	488	531
Créances Douteuses	751	466	285	189
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ⁽¹⁾	340	243	97	106
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 496	248	10 248	10 313
Terrains non affectés	10 247	126	10 121	10 198
Immobilisations en cours	35	0	35	0
Immobilisations d'exploitation	214	122	92	115
ACTIONS PROPRES	1 125	0	1 125	1 125
AUTRES ACTIFS	919	0	919	264
TVA déductible	222	0	222	102
Autres débiteurs divers	697	0	697	162
COMPTES DE REGULARISATION	443	0	443	414
Charges payées d'avance	404	0	404	381
Divers	39	0	39	33
TOTAL DE L'ACTIF	94 067	52 315	41 752	43 444

(1) y compris mali de fusion (97 K€)



PASSIF	2009	2008
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	2 082	3 760
A terme	2 052	3 701
Dettes Rattachées	30	59
DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	0	0
Bons de caisse	0	0
Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables	0	0
Dettes Rattachées	0	0
AUTRES PASSIFS	4 643	4 889
Etat, impôts et taxes	209	608
Dépôts de garantie reçus	2 916	2 994
Autres créditeurs divers	1 518	1 287
COMPTES DE REGULARISATION	793	873
Produits perçus d'avance	32	41
Charges à payer	761	832
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	472	472
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	33 762	33 450
Capital souscrit	14 905	14 905
Primes d'émission	9 139	9 139
Réserves	1 964	1 964
<i>Réserve légale</i>	<i>1 500</i>	<i>1 500</i>
<i>Réserve ordinaire</i>	<i>464</i>	<i>464</i>
Report à nouveau	5 312	3 948
Report à nouveau composants		
Résultat de l'exercice	2 622	3 494
TOTAL DU PASSIF	41 752	43 444

2. Hors bilan

	2009	2008
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements de financement		
Engagements de garantie		
Engagements sur titres		
ENGAGEMENTS RECUS		
Engagements de financement	15 000	13 476
Engagements de garantie	275	275
Engagements sur titres		



3. Compte de résultat

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



4. Variation des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission	Réserves totales	Réserves			Résultat de l'exercice	Report à nouveau	Total capitaux propres
				Réserve légale	Réserve ordinaire	Réserve de plus values à long terme			
Situation à la clôture au 31/12/2007	15 000	9 544	1 964	1 500	464	0	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	- 95	- 405							- 500
- Résultat 31 décembre 2008							3 494		3 494
Situation à la clôture au 31/12/2008	14 905	9 139	1 964	1 500	464	0	3 494	3 948	33 450
- Distributions effectuées au titre de 2008							- 2 309		- 2 309
- Résultat 2008 non distribué							- 1 185	1 185	0
- Résultat 31 décembre 2009							2 622		2 622
Situation à la clôture au 31/12/2009	14 905	9 139	1 964	1 500	464	0	2 622	5 133	33 763

5. Notes annexes aux états financiers

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

Les états financiers de l'exercice 2009, ainsi que les notes y afférant, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 11 mars 2010.

NOTE I - Principes comptables et méthode d'évaluation

I Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels sont 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.

II.1 Loyers exigibles non encore encaissés

Ils sont enregistrés au bilan en créances rattachées dans le poste de Crédit-Bail ou de location simple selon la nature des loyers.

II.2 Immobilisations

a) Immobilisations corporelles

Les immobilisations de biens en location simple figurent au poste "Biens en location simple", les immeubles affectés à des opérations de Crédit-Bail sont enregistrés en "Opérations de Crédit-Bail".

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 opérations de Crédit-Bail de SOFIBUS qui ne font pas l'objet de décompositions conformément à l'avis 2006-C du 4 octobre 2006.

Parc d'Activités des Petits Carreaux

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

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 64 de la loi de finances 1970).

Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

La durée d'amortissement est 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.

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.

b) Immobilisations incorporelles

Les frais d'établissement sont amortis linéairement sur une période de 5 ans pour les frais d'augmentation de capital et de 3 ans pour les autres frais.

II.3 Créances douteuses

La Société applique le règlement CRC 2002-03 du 12 décembre 2002 sur le risque de crédit.

Les créances douteuses ou litigieuses sont ventilées au bilan selon qu'elles se rapportent au Crédit-Bail ou à la location simple. Les provisions correspondantes sont déterminées en fonction du niveau du risque sur la base de la créance hors taxes diminuées, le cas échéant, du dépôt de garantie. La charge de l'exercice au titre des risques de non recouvrement ainsi que les reprises de provisions figurent au compte de résultat en "coût du risque".

II.4 Intérêts et loyers

Les intérêts financiers et les loyers de location simple et de Crédit-Bail 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".

II.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.



II.6 Titres de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est dotée pour le montant de la différence.

II.7 Actions propres

Les actions propres, rachetées par la Société dans le cadre des programmes de rachat d'actions en vue de leur annulation, sont comptabilisées pour leur prix d'acquisition au bilan en valeurs immobilisées.

II.8 Impôt sur les bénéfices

A compter de l'exercice 2009, tous les résultats sont soumis à 100% à l'impôt sur les sociétés.

En effet, il n'existe plus d'opérations de crédit bail conclues antérieurement au 1^{er} janvier 1996, opérations exonérées de l'impôt sur les sociétés selon le régime fiscal de faveur des SICOMI.

II.9 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 II – Faits caractéristiques de l'exercice

L'acte de crédit bail définitif liant SOFIBUS à une grande enseigne de bricolage portant sur un terrain de 20 000 m² et une construction d'environ 1 000 m² maximum a été régularisé. Les constructions seront livrées au plus tard le 15 décembre 2010. Les premières redevances à percevoir par SOFIBUS devraient intervenir à compter de cette date.



Note III - Informations sur le Bilan (en milliers d'euros)

A. Valeurs immobilisées

	Au 31/12/08	Cession	Acquis.	Mise au rebut de l'exercice	Mise en service sur exercice	Valeur brute au 31/12/09	Amort. au 31/12/08	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 64	Amort. au 31/12/09	Valeur nette 31/12/08	Valeur nette 31/12/09
Crédit bail	1 653	0	0	0	0	1 653	865	0	155	0	1 020	788	633
Opérations de crédit bail	1 653	0	0	0	0	1 653	865	0	155	0	1 020	788	633
Immobilisations en cours	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Location simple	73 508	0	432	- 266	0	73 674	48 387	- 250	2 201	0	50 338	25 121	23 336
Biens en location simple	73 508	0	338	- 266	0	73 580	48 387	- 250	2 201	0	50 338	25 121	23 242
Immobilisations en cours	0	0	94	0	0	94	0	0	0	0	0	0	94
Immobilisations incorporelles	340	0	0	0	0	340	234	0	9	0	243	106	97
Immobilisations corporelles	10 460	- 19	55	0	0	10 496	146	- 17	118	0	247	10 314	10 249
Terrains non affectés	7 861	0	0	0	0	7 861	0	0	0	0	0	7 861	7 861
Equipements sur Terrains	2 384	0	38	0	0	2 422	46	0	79	0	125	2 338	2 297
Immobilisations d'exploitation	215	- 19	17	0	0	213	100	- 17	39	0	122	115	91
TOTAL	85 961	- 19	487	- 266	0	86 163	49 632	- 267	2 483	0	51 848	36 329	34 315

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 a acquis sur l'exercice 2008 15 294 titres à un cours moyen de 73,56 €, ces titres figurent au bilan en valeurs immobilisées – ligne "Actions Propres" pour un montant de 1 125 075,00 €, tous ces titres sont destinés à être annulés.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2009, SOFIBUS n'a procédé à aucun achat de titre.

B. Créances douteuses

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôt garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/08	449	373	-127	260
- Augmentation 2009	324	270	- 56	214
- Diminution (reprise) 2009	- 23	- 19	11	- 8
Créances douteuses au 31/12/09	750	624	172	466

Les créances douteuses (750 K€ TTC) peuvent être classées en fonction du risque en créances douteuses compromises pour 750 K€ (correspondant à des créances de plus d'un an) ; l'ensemble des créances douteuses net des dépôts de garantie est provisionné à 100% pour un montant total de 466 K€.



C. Durée résiduelle des créances et des dettes

	Total	- 3 mois	+ 3 mois à 1 an	+ 1 an à 5 ans	Plus 5 ans
Créances					
- sur établissements de crédit	4 176	4 176	0	0	0
- sur la clientèle	1 228	437	0	0	791
Dettes					
- sur établissements de crédit	2 082	158	500	1 424	0
- représentées par un titre	0	0	0	0	0
- sur la clientèle	0	0	0	0	0

D. Les comptes de régularisation

	2009	2008
Comptes de régularisation ACTIF	443	414
- Comptes d'encaissement	0	0
- Charges constatées d'avance	404	381
- Produits à recevoir	34	33
- Autres comptes de régularisation ACTIF	5	0
Comptes de régularisation PASSIF	793	873
- Travaux restant à régler / bâtiments terminés	7	71
- Produits constatés d'avance	32	41
- Charges à payer	735	751
- Autres comptes de régularisation PASSIF	19	10

E. Informations sur les entreprises liées

	2009	2008
ACTIF		
Clients location simple	124	116
Comptes de régularisation ACTIF	86	91
PASSIF		
Autres PASSIFS	447	476
Comptes de régularisation PASSIF	12	0

F. Provisions pour risques et charges

	2009	2008
- Provisions pour charges	472	472
TOTAL	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 et pour lequel la Société avait réglé. Une reprise de provisions de 30 K€ correspondant au remboursement a été comptabilisée.



G. Montant des intérêts courus et échus à recevoir ou à payer

	2009	2008
A recevoir	2	43
- Créances sur les établissements de crédit	2	43
- Crédit-Bail et locations avec option d'achat	0	0
- Compte de régularisation ACTIF	0	0
A payer	30	59
- Dettes envers les établissements de crédit	30	59
- Dettes représentées par un titre	0	0
- Compte de régularisation PASSIF	0	0

Note IV - Informations sur le Compte de Résultat (en milliers d'euros)

A. Charges générales d'exploitation

Elles comprennent les frais de personnel, les frais administratifs, les frais d'entretien et les autres charges générales.

B. Charges refacturées

Le poste "Autres charges d'exploitation bancaire" (2 242 K€) comprend des charges refacturées aux locataires (pour 2 224 K€) dont la contrepartie est classée dans les autres produits d'exploitation bancaire (2 506 K€).

C. Ventilation des frais de personnel

	2009	2008
Salaires et traitements	522	482
Charges sociales	157	140
Charges de retraite	61	50
TOTAL	739	672

D. Informations sur les entreprises liées

	2009	2008
CHARGES		
Autres charges d'exploitation bancaire	229	228
Charges générales d'exploitation	1 535	1 154
PRODUITS		
Produits de location simple	107	100
Autres produits d'exploitation bancaire	273	251

E. Coût du risque

	2009	2008
- Dotations aux provisions s/créances douteuses	- 213	- 80
- Créances irrécouvrables	- 16	0
- Reprises de provisions s/ créances douteuses	8	153
- Reprises sur créances amorties	4	7
- Reprises de provisions pour litiges	0	0
TOTAL	- 217	80

F. Résultat

Le résultat net de l'exercice est de 2 622 K€ contre 3 494 K€ à fin 2008.



G. Impôt sur les bénéfices

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 408 K€, soit un taux moyen de 34,94 % contre 34,50 % en 2008.

NOTE V - Informations sur le Hors Bilan

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée : le montant total autorisé pour l'année 2009 est de 17 048 K€ contre 17 166 K€ en 2008. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

A la fin du premier semestre 2007, un contrat de crédit bail sous conditions suspensives a été signé au profit d'une grande enseigne de distribution portant sur un terrain de 20 000 m² et une surface de vente d'environ 1 000 m², pour un engagement de 2 500 K€.

NOTE VI - Autres Informations

Identité de la Société consolidante

SOFIBUS est consolidée par intégration globale par la BV EMBA, Laan Copes van Cattenburch 52, 2585 GB The Hague.

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, prévoit des redevances annuelles fixées à 1 177 715,09 €, aucune indexation n'est prévue.

A la levée d'option d'achat, SOFIBUS devra procéder au seul règlement de la somme de 4 574 K€, correspondant à la valeur résiduelle du contrat.

Engagements de crédit-bail au 31 décembre 2009

43/45 rue Taitbout	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix résiduel d'achat
	2009	Cumulées	Jusqu'à 1 an	Plus d'1 an à 5 ans	+ 5 ans	Total à payer	
En milliers d'euros	1 178	12 962	1 171	0	0	1 171	4 574

Effectifs

L'effectif de la Société est de 2 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 :

	Salaires (fixe)	Jetons de présence
Monsieur Henri HOTTINGUER	212 000,00	23 100,00
Monsieur Frédéric HOTTINGUER		33 550,00
Monsieur Rodolphe HOTTINGUER		6 050,00
Madame Véronique RAYNAR		11 550,00
Monsieur Paul HOTTINGUER		5 293,75
Monsieur Philippe HOTTINGUER		5 293,75
Madame Laure de POURTALES		0,00
Monsieur Christian de LONGEVIALLE		11 550,00
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		11 550,00



Rémunération du Commissaire aux comptes

Exercices 2007 et 2008	DELOITTE et Associés			
	Montants HT		%	
	N	N-1	N	N-1
Audit				
- commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	68 000 €	60 560 €	100 %	100 %
- autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	4 000 €	Néant	-	-
Sous Total	72 000 €	60 560 €	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- juridique, fiscal, social	Néant	Néant	-	-
- autres	Néant	Néant	-	-
Sous-Total	Néant	Néant	-	-
Total	72 000 €	60 560 €	100 %	100 %

Evénements postérieurs à la clôture

Aucun 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

NOTE VII - Information Sectorielle

Les revenus de SOFIBUS sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 99,6 % des loyers totaux.

NOTE VIII – Expertises immobilières

Une expertise immobilière a été réalisée au 31 décembre 2008 par un cabinet indépendant (Foncier Expertise) sur la totalité du patrimoine. L'évaluation des actifs immobiliers ressort à 133 274 030 € 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 € et l'immeuble de Mâcon à 90 000 € (10 % de l'immeuble).



20.2. Rapports du Commissaire aux Comptes

20.2.1. Rapport Général du Commissaire aux Comptes sur les comptes au 31 décembre 2009

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 2009, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société SO FIBUS, 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.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 I.II.2 de l'annexe, la société apprécie à la clôture s'il existe un indice de perte de valeur des actifs immobilisés. Nos travaux ont notamment consisté à vérifier la correcte application des modalités décrites dans l'annexe.

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. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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 relatives 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 23 mars 2010
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



20.2.2. Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements règlementés dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de tels conventions et engagements.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L 225-38 du Code de Commerce.

Neuilly-sur-Seine, le 23 mars 2010
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ

20.3. 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
2006	2,50 € (assorti d'un abattement de 0,97 €)
2007	2,75 € (assorti d'un abattement de 1,00 €)
2008	3,00 € (assorti d'un abattement de 1,00 €)

20.4. 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.

20.5. 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 2009 qui ne soit pas décrit dans le présent document de base.

20.6. 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 11 mai 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.



Commissaire aux comptes suppléant :

BEAS
7-9 Villa Haussay
92524 Neuilly sur Seine cedex

Nommé lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Honoraires versés aux commissaires aux comptes : se reporter au Chapitre XX, paragraphe 20.1., page 52.



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.

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 a acquis sur l'exercice 2008 15 294 titres à un cours moyen de 73,56 €, ces titres figurent au bilan en valeurs immobilisées – ligne "Actions Propres" pour un montant de 1 125 075,00 €, tous ces titres ont été annulés par le Conseil d'Administration du 28 Avril 2010.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2009, SOFIBUS n'a procédé à aucun achat de titre.

Ainsi le capital social de la Société a été porté à 14 614 670,89 € divisé en 769 706 titres entièrement souscrits et libérés, il n'existe pas de titres dilutifs.

L'Assemblée Générale, du 28 Avril 2010, a décidé de porter le capital à la somme de 15 000 000,00 € par prélèvement sur le poste "Réserve Ordinaire" d'une somme de 385 329,11 €.

21.1.2. Nombre et caractéristiques des actions non représentatives du capital

Néant

21.1.3. Actions détenues par la Société.

Néant

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

L'assemblée Générale Mixte du 28 avril 2010 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 neuvième résolution :

SEIZIEME 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,

- Délégué 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 2009 en sa neuvième 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 38.

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'immeubles à usage professionnel, industriel ou commercial.

A cet effet, elle pourra notamment :

- réaliser toute acquisition foncière ou immobilière quelconque en vue de l'édification – après démolition s'il y a lieu de construction existante – d'immeubles à usage professionnel ;
- acquérir par tout moyen de droit, tous immeubles ou fraction d'immeuble de même nature construits ou en cours d'édification.

2. Le financement par voie de crédit-bail ou de prêt à moyen ou long terme de tout bien et droits immobiliers à usage professionnel, industriel ou commercial.

3. Les opérations connexes à ces activités telles que :

- le conseil et l'assistance en matière immobilière ou financière.

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

10/05/2010	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Avril 2010)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
10/05/2010	Honoraires du Commissaire aux comptes – exercice 2009	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
30/04/2010	Attestation de la Personne responsable du Rapport Financier Annuel	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
30/04/2010	Rapport du Président Directeur Général	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
30/04/2010	Rapport financier annuel (2009)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
29/04/2010	Communiqué financier de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2010	La Tribune / SOFIBUS
01/04/2010	Mise à disposition des comptes provisoires de l'exercice 2009	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
01/04/2010	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Mars 2010)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
29/03/2010	Rectificatif à l'avis de Réunion valant convocation à l'Assemblée Générale du 28 avril 2010	BALO
23/03/2010	Avis de convocation à l'Assemblée Générale du 28 Avril 2010	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
22/03/2010	Avis de réunion valant convocation à l'Assemblée Générale du 28 avril 2010	BALO / PETITES AFFICHES
19/03/2010	Avis de convocation à l'Assemblée Générale du 28 Avril 2010	La Tribune
12/03/2010	Communiqué financier du Conseil d'Administration du 11 Mars 2010	La Tribune / SOFIBUS
04/03/2010	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Février 2010)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
24/02/2010	Chiffre d'affaires 2009	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
23/02/2010	Document de référence 2008	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
01/02/2010	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Janvier 2010)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
05/01/2010	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Décembre 2009)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
02/12/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Novembre 2009)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
15/11/2009	Information financière : 3ème trimestre 2009	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
02/11/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Octobre 2009)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
07/10/2009	Rapport financier semestriel : 1 ^{er} semestre 2009	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
01/10/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Septembre 2009)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
26/09/2009	Communiqué financier du Conseil d'Administration du 25/09/2009	La Tribune / SOFIBUS
01/09/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Août 2009)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
03/08/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Juillet 2009)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
24/07/2009	Additif à l'insertion du BALO parue le 27 mai 2009	BALO
01/07/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Juin 2009)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
02/06/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions (Mai 2009)	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS
27/05/2009	Comptes annuels au 31 décembre 2008	BALO
13/05/2009	Information financière : 1 ^{er} trimestre 2009	WIRE lesechoscomfi / SOFIBUS



CHAPITRE XXV – INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Néant