

# RAPPORT D'ACTIVITÉS



EXERCICE 2004



---

RAPPORT  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE  
DE SOFIBUS  
DU 11 MAI 2005



EXERCICE 2004

---



<b>RAPPORT DE GESTION</b>	p. 6
<b>1 Évolution du patrimoine, des loyers et du refinancement</b>	p. 7
<b>2 Comptes annuels</b>	p. 14
<b>3 Perspectives pour 2005</b>	p. 17
<b>4 Participation des salariés au capital au 31 décembre 2004</b>	p. 18
<b>5 Rémunérations des mandataires sociaux</b>	p. 18
<b>6 Mandataires sociaux</b>	p. 18
<b>7 Conventions visées à l'article L 225-38 du code de commerce</b>	p. 22
<b>8 Administration et contrôle de la société</b>	p. 22
<b>9 Éléments d'information sociale</b>	p. 23
<b>10 Éléments d'information sur les aspects environnementaux</b>	p. 24
<b>11 Résultats financiers de la société sur les 5 derniers exercices</b>	p. 25
<b>12 Informations sur les comptes consolidés</b>	p. 25
<b>13 Expertise immobilière</b>	p. 26
<b>14 Passage aux normes IFRS</b>	p. 26
<b>15 Événements postérieurs à la clôture</b>	p. 26
<b>LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	p. 27
<b>COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE 2004</b>	p. 28
<b>NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS</b>	p. 31
<b>LES COMPTES SOCIAUX</b>	p. 39
<b>COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE 2004</b>	p. 40
<b>NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX</b>	p. 44
<b>RÉSOLUTIONS</b>	p. 52
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE</b>	p. 55
<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	p. 57



---

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, pour vous rendre compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice 2004 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Madame Sylvie Bourguignon, représentant le Cabinet Deloitte & Associés, Commissaire aux comptes, vous donnera par ailleurs lecture de ses rapports.

Par ailleurs, nous sommes à votre disposition pour vous donner toute précision et tout renseignement complémentaire qui pourraient vous paraître opportuns.

Tous les documents sociaux et consolidés, comptes, rapports ou autres documents et renseignements s'y rapportant vous ont été communiqués ou mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Le rapport du Président Directeur Général sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne sera tenu à votre disposition au siège social de la Société et pourra vous être envoyé sur simple demande.

Les états financiers qui vous sont présentés ne comportent aucune modification au niveau des méthodes d'évaluation par rapport à ceux de l'exercice précédent.

Nous vous proposons d'analyser l'évolution en 2004 du patrimoine, des loyers, du refinancement, et enfin d'examiner les comptes annuels.

*Le Conseil d'Administration*

---

# Rapport de Gestion

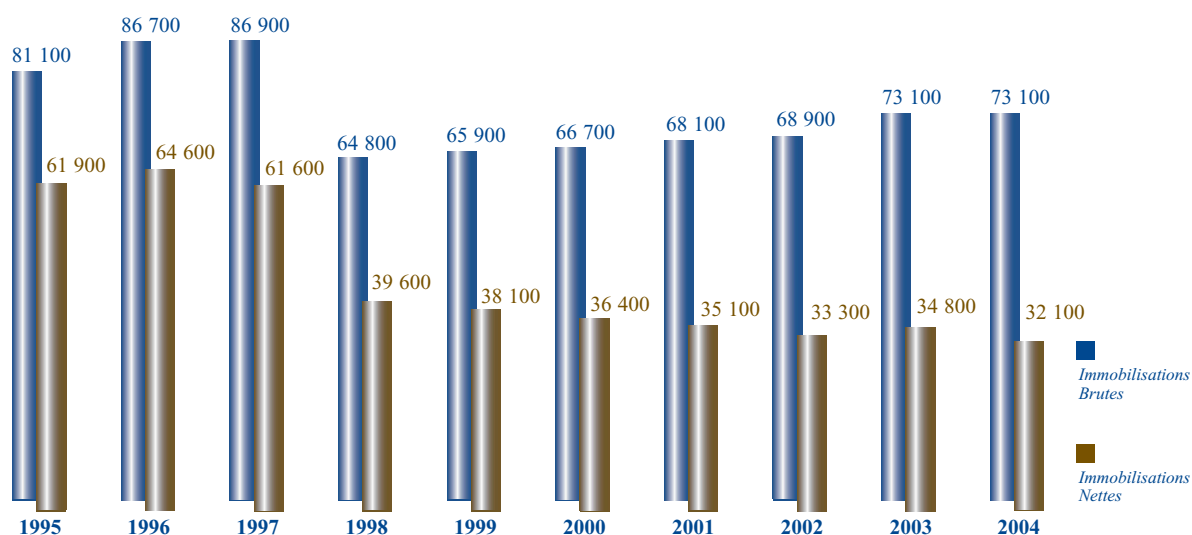
**1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE, DES LOYERS ET DU REFINANCEMENT**

**LE PATRIMOINE**

Les trois graphiques ci-après illustrent l'évolution sur dix ans des valeurs brutes (sans amortissements) et des valeurs nettes des immeubles en Location Simple et en Crédit-Bail ainsi que la répartition en pourcentage de l'ensemble des immobilisations.

**A. Le patrimoine locatif**

*Immobilisations de location simple (en milliers d'euros)*



**La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de :**

- 73 100 K€ en valeurs brutes (soit 90,0 % de l'ensemble des immobilisations),
- 32 100 K€ en valeurs nettes (soit 86,0 % de l'ensemble).

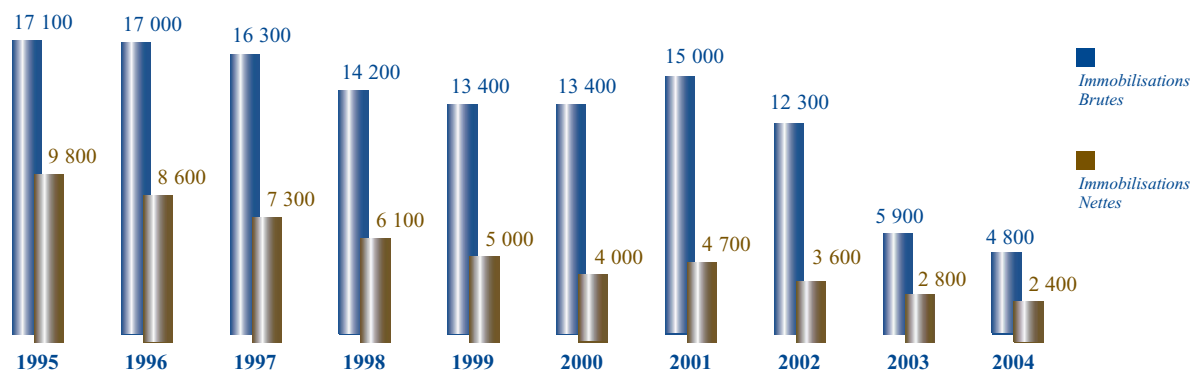
**Sa répartition est la suivante :**

Région Île de France Parc d'Activités des Petits Carreaux  
Immeubles d'activités (125 699 m<sup>2</sup>)  
99,9 % en valeurs brutes

Mâcon 10 % d'un immeuble commercial de 2 954 m<sup>2</sup> HO  
0,1 % en valeurs brutes

## B. Les opérations de crédit-bail

*Immobilisations de crédit-bail (en milliers d'euros)*



Les immobilisations de Crédit-Bail représentent en valeurs brutes 4 800 K€ et 5,9 % de l'ensemble du patrimoine ; en valeurs nettes, elles s'élèvent à 2 400 K€ et représentent 6,5 % de l'ensemble.

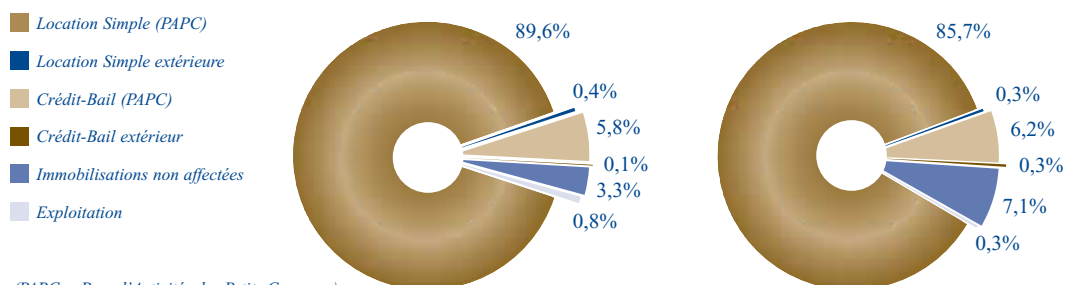
**La répartition du patrimoine en Crédit-Bail est la suivante :**

- sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux 98,0 % en valeurs brutes
- hors Parc d'Activités des Petits Carreaux 2,0 % en valeurs brutes

## C. Répartition de l'ensemble du patrimoine

*Répartition des immobilisations brutes*

*Répartition des immobilisations nettes*

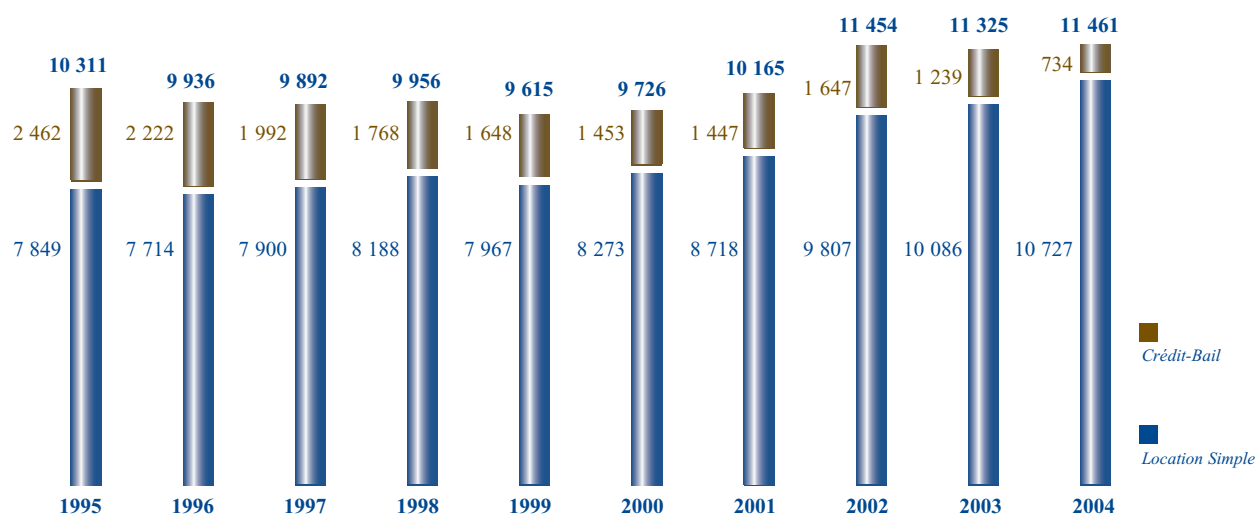


(PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux)

Le total des immobilisations s'élève à 81 200 K€ en valeurs brutes et à 37 400 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits et les équipements déjà réalisés s'y rapportant).

## LES LOYERS

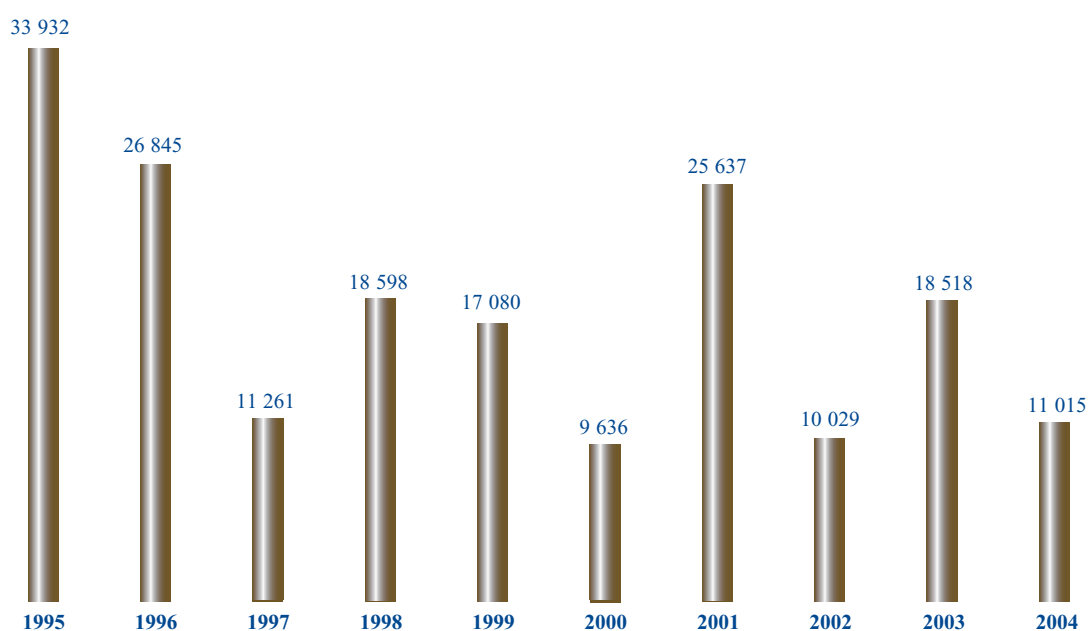
Évolution des loyers hors taxes (en milliers d'euros)



### A. La location simple sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux

Le graphique et le tableau ci-après retracent l'évolution de la commercialisation en tenant compte de l'accroissement du patrimoine.

Évolution de la commercialisation en m<sup>2</sup>



	01/95 01/96	01/96 01/97	01/97 01/98	01/98 01/99	01/99 01/00	01/00 01/01	01/01 01/02	01/02 01/03	01/03 01/04	01/04 01/05
<b>Locaux libres en début de période</b>	15 312 m <sup>2</sup>	15 684 m <sup>2</sup>	16 423 m <sup>2</sup>	13 555 m <sup>2</sup>	17 677 m <sup>2</sup>	11 127 m <sup>2</sup>	14 646 m <sup>2</sup>	5 996 m <sup>2</sup>	4 970 m <sup>2</sup>	5 560 m <sup>2</sup>
<b>Bâtiments livrés pour la période</b>	9 925 m <sup>2</sup>								6 828 m <sup>2</sup>	
<b>Locaux libérés</b>	24 379 m <sup>2</sup>	27 584 m <sup>2</sup>	8 393 m <sup>2</sup>	22 720 m <sup>2</sup>	10 530 m <sup>2</sup>	13 155 m <sup>2</sup>	16 987 m <sup>2</sup>	9 003 m <sup>2</sup>	12 280 m <sup>2</sup>	16 699 m <sup>2</sup>
<b>Stock à commercialiser</b>	49 616 m <sup>2</sup>	43 268 m <sup>2</sup>	24 816 m <sup>2</sup>	36 275 m <sup>2</sup>	28 207 m <sup>2</sup>	24 282 m <sup>2</sup>	31 633 m <sup>2</sup>	14 999 m <sup>2</sup>	24 078 m <sup>2</sup>	20 365 m <sup>2</sup>
<b>Location pour la période</b>	33 932 m <sup>2</sup>	26 845 m <sup>2</sup>	11 261 m <sup>2</sup>	18 598 m <sup>2</sup>	17 080 m <sup>2</sup>	9 636 m <sup>2</sup>	25 637 m <sup>2</sup>	10 029 m <sup>2</sup>	18 518 m <sup>2</sup>	11 015 m <sup>2</sup>
<b>Stock disponible fin de période</b>	15 684 m <sup>2</sup>	16 423 m <sup>2</sup>	13 555 m <sup>2</sup>	17 677 m <sup>2</sup>	11 127 m <sup>2</sup>	14 646 m <sup>2</sup>	5 996 m <sup>2</sup>	4 970 m <sup>2</sup>	5 560 m <sup>2</sup>	11 244 m <sup>2</sup>

Le taux d'occupation physique est en diminution et reflète l'évolution générale du marché.

En effet, l'exercice a été marqué par l'attentisme des petites et moyennes entreprises et cela en raison de plusieurs facteurs :

- une conjoncture économique faible favorisant dans un premier temps les gains de productivité et la réduction des coûts,
- un faible niveau des investissements productifs,
- le maintien des taux d'intérêts à un niveau historiquement bas favorisant la croissance des acquisitions par les utilisateurs alors que le secteur est traditionnellement locatif.

## **B. L'immeuble de bureaux à Paris 9<sup>e</sup> : 43/45, rue Taitbout**

Le montant des loyers collectés s'est élevé à 951 K€ en hausse de 35,1 %.

## **C. Le crédit-bail sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux**

Les redevances perçues sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux sont en augmentation de 4,9 % en raison de la légère remontée des taux d'intérêts.

La somme des loyers ainsi perçue sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux s'établit à 729 K€ et représente 99,3 % de l'ensemble des redevances de Crédit-Bail facturées.

## D. Le crédit-bail hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

En raison de l'arrivée à échéance d'un contrat et de l'absence de nouvelle production, le montant des loyers facturés est en baisse. Ils ne représentent plus que 5 K€ contre 544 K€ en 2003.

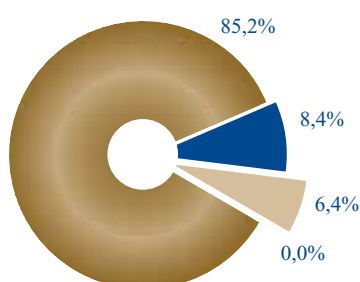
Le Crédit-bail hors du Parc des Petits Carreaux représente 0,7 % des loyers de Crédit-Bail facturés.

## E. Tableau de synthèse des loyers et indemnités d'occupation (hors indemnités de résiliation)

<i>En milliers d'euros</i>	2003	2004	Évolution en %
Location Simple sur le Parc	9 374	9 767	+ 4,2
Location Simple Extérieure (Taitbout et Divers)	712	960	+ 34,8
<i>Sous total Location Simple</i>	<i>10 086</i>	<i>10 727</i>	<i>+ 6,4</i>
Crédit-Bail sur le Parc	695	729	+ 4,9
Crédit-Bail Extérieur	544	5	- 99,1
<i>Sous total Crédit-Bail</i>	<i>1 239</i>	<i>734</i>	<i>- 40,8</i>
<b>TOTAL</b>	<b>11 325</b>	<b>11 461</b>	<b>+ 1,2</b>

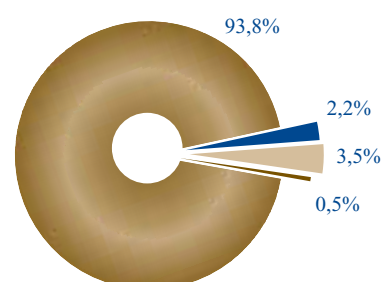
Répartition des loyers en 2004

- Location Simple (PAPC)
- Location Simple extérieure
- Crédit-Bail (PAPC)
- Crédit-Bail extérieur



(PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux)

Répartition des surfaces par secteur



L'activité de location simple est en hausse moyenne de 6,4 %, et celle de crédit-bail en diminution de 40,8 %.

Le taux d'occupation financier sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 92,2 % et reste stable par rapport à l'exercice précédent.

Ainsi, et tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en augmentation de 1,2 % par rapport à l'exercice précédent.

---

## F. Évolution des créances douteuses

Le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice est de 41 K€ et trouve essentiellement sa justification dans la défaillance de plusieurs petits dossiers.

	<i>En milliers d'euros</i>	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Dotations aux Provisions créances douteuses</b>		157	196	198	100	41
<b>Total loyers facturés</b>		9 726	10 165	11 454	11 325	11 461
<b>% créances douteuses/loyers facturés</b>		1,6 %	1,9 %	1,7 %	0,9 %	0,4 %
<b>Reprise de provisions non utilisées</b>		149	72	0	0	0
<b>Reprise de provisions s/ créances irrécouvrables</b>		0	0	0	722	41

Toutes les créances douteuses ont été provisionnées par prudence à 100 %. Aucune créance douteuse n'a été constatée sur les opérations de Crédit-Bail.

## LE REFINANCEMENT

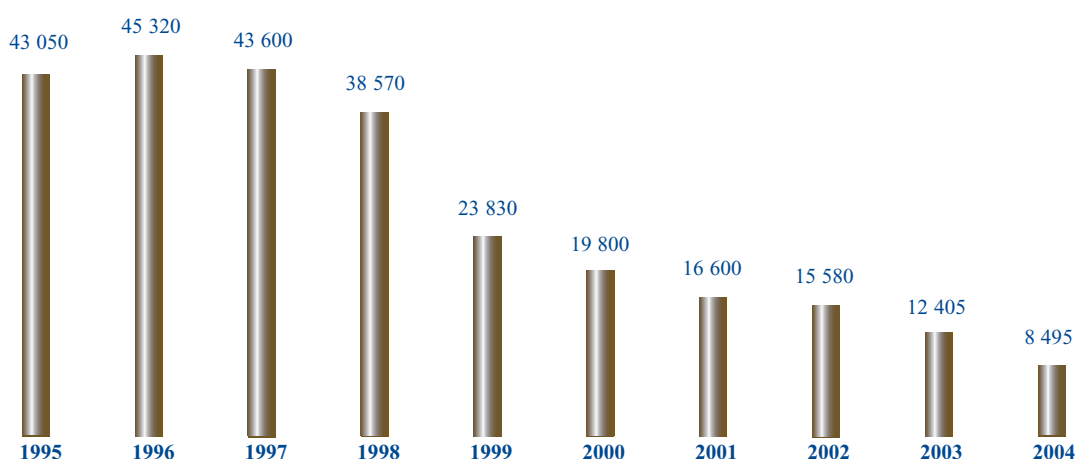
### Évolution de l'encours et des taux et politique de refinancement

L'encours moyen de refinancement est en diminution de 26 % et ne représente plus que 8 495 K€.

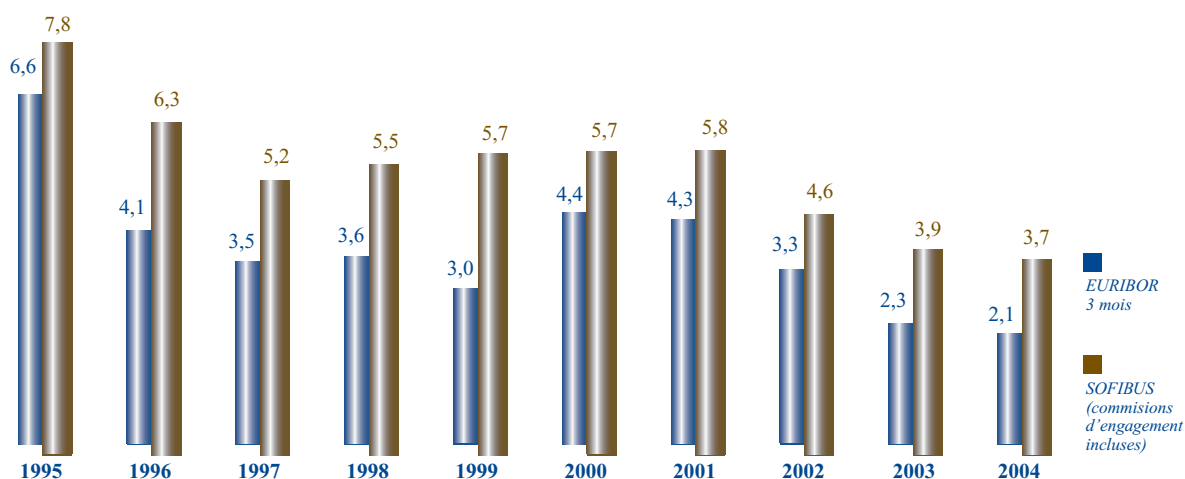
Les frais financiers sont, par corrélation, en sensible diminution, passant de 513 K€ en 2003 à 450 K€ en 2004.

Le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est en légère diminution par rapport à celui de 2003, évoluant de 3,91 % à 3,74 %.

Évolution de l'encours moyen de refinancement (en milliers d'euros)



Évolution du taux moyen de refinancement



## 2 LES COMPTES ANNUELS

### A. Compte de résultat en milliers d'euros comparé sur 3 ans

	2002	2003	2004	Variation	
Activités de location simple (loyers - dotations aux amortissements)	+ 6 008	+ 6 254	+ 6 888	+ 10,1 %	+ 634
Activités de Crédit-Bail (loyers - dotations aux amortissements)	+ 768	+ 435	+ 415	- 4,6 %	- 20
Opérations interbancaires (Frais financiers - produits financiers)	- 663	- 453	- 410	+ 9,5 %	+ 43
Résultat d'exploitation bancaire (Autres produits d'exploitation bancaire)	+ 291	+ 568	+ 307	- 46,0 %	- 261
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>6 404</b>	<b>6 804</b>	<b>7 200</b>	<b>+ 5,8 %</b>	<b>+ 396</b>
Charges générales d'exploitation	- 3 983	- 4 295	- 3 271	+ 23,8 %	+ 1 024
Charges d'immeuble	- 2 069	- 2 392	- 1 179	+ 50,7 %	+ 1 213
Frais de fonctionnement	- 1 914	- 1 903	- 2 092	- 9,9 %	- 189
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 44	- 45	- 52	- 15,6 %	- 7
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 377</b>	<b>2 464</b>	<b>3 877</b>	<b>+ 57,3 %</b>	<b>+ 1 413</b>
Coût du risque	- 198	- 228	0	-	+ 228
Autres charges	-	-	-	-	-
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-
I.S.	- 611	- 710	- 1 315	- 85,2 %	- 605
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 568</b>	<b>1 526</b>	<b>2 562</b>	<b>+ 67,9 %</b>	<b>+ 1 036</b>

### B. Évolution de l'exploitation bancaire en 2004

- **L'activité de location simple** est en forte augmentation (+ 10,1 %) et s'établit à 6 888 K€, en raison d'un taux d'occupation physique maintenu élevé au cours de la période, d'une augmentation des loyers en cours liés à la progression de l'évolution de l'indexation annuelle et à la stabilité des amortissements.
- **L'activité de Crédit-Bail** diminue de 20 K€, en raison de l'absence de nouveaux contrats et de la levée d'option d'un contrat en début d'année. Ainsi, les redevances perçues au titre de l'exercice s'établissent à 734 K€ en diminution de 40,7 % (- 505 K€), les amortissements diminuant de 469 K€ (- 59,4 %).
- **Le résultat net des opérations interbancaires** est en augmentation (+ 43 K€) en raison de la diminution des intérêts sur emprunts et des charges y afférents (- 62 K€).
- **L'excédent des autres produits sur les charges d'exploitation bancaire**, d'un montant de 307 K€, correspond aux refacturations à des sociétés tierces et à la facturation d'indemnité forfaitaire de remise en état.

**Le produit net bancaire est en hausse de 396 K€ et s'établit à 7 200 K€ (soit + 5,8 % sur un an).**

## C. Évolution des charges d'exploitation

- 1) Les charges générales d'exploitation figurent au compte de résultat pour 3 271 K€ contre 4 295 K€ en 2003 et se décomposent de la manière suivante :
- *Les charges d'immeubles s'établissent à 1 179 K€ en 2004 contre 2 392 K€ en 2003, essentiellement en raison des reprises de provisions pour grosses réparations (1 244 K€ - dont 76 K€ de reprises de provisions non utilisées contre 1 003 K€ en 2003 - dont 226 K€ de reprises de provisions non utilisées). Les dotations pour provisions pour grosses réparations s'élèvent à 143 K€ en 2004 contre 1 787 K€ en 2003.*
  - *Les frais de fonctionnement sont en augmentation de 189 K€ et atteignent 2 092 K€ en 2004, essentiellement en raison de l'augmentation du poste honoraires et du montant des jetons de présence.*
- 2) Les dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation (52 K€) sont en légère augmentation.
- 3) Le poste "Coût du risque" enregistre des nouvelles dotations pour créances douteuses (41 K€) qui sont compensées par les reprises de provisions pour créances douteuses (41 K€).

## D. Résultat social de l'exercice avant impôt

Le résultat social avant impôt s'élève à 3 877 K€ contre 2 235 K€ en 2003 soit une augmentation de 73,5 %.

## E. Évolution du cash-flow sur 10 ans

En milliers d'euros	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Cash-flow</b>	4 422	4 175	5 308	4 394	4 706	5 025	5 041	6 750	5 210	4 548
<i>Amortissements</i>	3 860	4 239	4 324	4 232	3 803	3 586	3 579	3 751	3 522	3 062
<i>Provisions pour créances douteuses</i>	42	236	471	577	213	157	196	198	100	41
<i>Provisions pour grosses réparations</i>	0	382	792	0	0	447	747	1 857	1 787	143
<i>Provisions pour litiges</i>	0	0	133	0	96	0	7	0	0	25
<i>Reprises prov. créances douteuses</i>	- 164	- 254	- 43	- 485	- 265	- 149	- 72	0	- 722	- 41
<i>Reprises prov. grosses réparations</i>	- 81	- 427	- 361	- 387	- 23	- 12	- 675	- 624	- 1 003	- 1 244
<i>Résultat</i>	765	0	- 8	457	882	1 027	1 259	1 568	1 526	2 562
<b>Dividende distribué</b>	602	0	0	602	790	1 027	1 185	1 303	1 383	(*) 1 975

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

Le cash flow courant avant impôt représente 5,76 € par action.

## F. Résultat et affectation

Le résultat de l'exercice s'élève à	2 562 460,91 €
Après reprise du report à nouveau, soit	725 732,37 €
Le total disponible s'élève à	3 288 193,28 €

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

• aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	1 975 000,00 €
• à la réserve légale	250 000,00 €
• au report à nouveau	1 063 193,28 €

Compte tenu de la répartition extra-comptable des résultats entre deux secteurs fiscaux (taxable et exonéré) et des obligations de distribution d'au moins 85 % du résultat du secteur exonéré, les sommes mises en distribution, soit 1 975 000,00 €, se décomposent de la façon suivante :

<b>1) sur le secteur exonéré</b>	
distribution au titre du résultat 2004	237 717,73 €
Soit par action	0,30 €
<b>2) sur le secteur taxable</b>	
distribution au titre du résultat 2004	1 737 282,27 €
Soit par action	2,20 €

Sur le plan fiscal, conformément aux dispositions en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, ce dividende n'est pas assorti d'un avoir fiscal, mais il ouvre droit, au profit des actionnaires personnes physiques domiciliés en France, à l'abattement de 50 % calculé sur la fraction éligible audit abattement s'élevant à un montant total de 1 737 282,27 €, soit 2,20 € par action, le solde représentant un total de 237 717,73 €, soit 0,30 € par action, n'ouvrant pas droit à l'abattement.

### Rappel des dividendes versés et des avoirs fiscaux

Exercice	Dividende net versé	
2003	1,75 €	(assorti d'un avoir fiscal de 0,73 €)
2002	1,65 €	(assorti d'un avoir fiscal de 0,50 €)
2001	1,50 €	(assorti d'un avoir fiscal de 0,62 €)
2000	1,30 €	(assorti d'un avoir fiscal de 0,42 €)

## G. Capital, dividende et cours de bourse

*Répartition du capital au 31 décembre 2004*

Actionnaires	Nbre d'actions	% en capital	% en droit de vote AGO
Financière Hottinguer	427 435	54,11	60,19
Mutuelles du Mans IARD	76 018	9,62	10,77
Mutuelles du Mans VIE	72 213	9,14	10,23
Divers	214 334	27,13	18,81
<b>TOTAL</b>	<b>790 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Il n'y a pas eu de variation dans la répartition du capital depuis la précédente clôture.

Dès 1988, le titre de SOFIBUS était coté au Second Marché de la Bourse de PARIS. Depuis le 21 février 2005, le titre de SOFIBUS fait partie de l'EUROLIST – compartiment C. Le cours a évolué de la façon suivante :

Exercice	Nombre de titres rémunérés	Dividendes	Cours de Bourse	
			+ haut	+ bas
1988	550 000	1,07 €	60,98 €	48,63 €
1989	550 000	1,07 €	60,98 €	51,07 €
1990	790 000	1,07 €	75,46 €	55,03 €
1991	790 000	1,14 €	76,22 €	70,13 €
1992	790 000	1,14 €	74,24 €	66,16 €
1993	790 000	1,14 €	67,23 €	55,34 €
1994	790 000	1,14 €	64,79 €	61,56 €
1995	790 000	0,76 €	64,79 €	60,98 €
1996	790 000	0,00 €	63,42 €	53,20 €
1997	790 000	0,00 €	83,24 €	35,52 €
1998	790 000	0,76 €	57,17 €	50,31 €
1999	790 000	1,00 €	52,50 €	50,40 €
2000	790 000	1,30 €	52,10 €	48,60 €
2001	790 000	1,50 €	52,00 €	50,00 €
2002	790 000	1,65 €	53,05 €	43,00 €
2003	790 000	1,75 €	45,01 €	44,25 €
2004	790 000	(*) 2,50 €	54,65 €	43,86 €

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, le cours de l'action varie entre 54,05 € et 120,00 €, cours au 24 février.

## H. Recherche et Développement

La société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2004.

## I. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne font ressortir aucune charge correspondant à des dépenses et des charges non déductibles visées à l'article 39-4 du C.G.I.

## 3 PERSPECTIVES POUR 2005

Les gains de productivité devraient rester l'objectif principal des PME et des PMI en défaveur de l'investissement productif, de la création d'emplois et par conséquent du besoin immobilier.

Face à ces incertitudes économiques, il convient d'adapter particulièrement l'offre à la demande et de poursuivre la rénovation des bâtiments existants, de procéder à des rachats ciblés de lots immobiliers sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux permettant ainsi de rénover des bâtiments obsolètes jusqu'à présent impossible en raison de la réglementation régissant les copropriétés.

Ces mesures mises en oeuvre conjuguées à une amélioration possible de la conjoncture économique au second semestre 2005 devraient permettre de maintenir des taux d'occupation physique et financier de bonne facture, de profiter de l'augmentation substantielle de l'indice du coût de la construction et ainsi permettre de maintenir un résultat d'exploitation à un niveau satisfaisant.

## 4 PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2004

Aucune action n'est détenue directement à titre individuel par le personnel selon la définition de l'article L. 225-102 du Code de Commerce.

Aucune action ne fait l'objet d'une gestion collective au sens de l'article L. 225-102 du Code de Commerce.

Aucune action n'est frappée d'incessibilité au sens de l'article L. 225-102 du Code de Commerce.

## 5 RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la rémunération totale et les avantages de toute nature versés durant l'exercice social à chaque mandataire social de notre société, des sociétés contrôlées et des sociétés contrôlantes. Sont ainsi visés : les émoluments et salaires, les jetons de présence, les intéressements et primes, les avantages en nature, les compléments de retraite, les contrats d'assurance-vie :

	SOFIBUS	FINANCIÈRE HOTTINGUER
• Monsieur Henri Hottinguer	139 446 €	10 000 €
• Monsieur Frédéric Hottinguer	12 500 €	2 000 €
• Monsieur Rodolphe Hottinguer	5 000 €	10 000 €
• Monsieur Paul Hottinguer	3 750 €	2 000 €
• Madame Véronique Raynar	7 500 €	
• Monsieur Christian de Longevialle	7 500 €	
• Mutuelles du Mans Assurances Vie	7 500 €	
• Madame Caroline Hottinguer du Vivier	5 000 €	
• AXA assurances IARD	3 750 €	
• Banque BNP Paribas	5 000 €	

## 6 MANDATAIRES SOCIAUX

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

### Liste des fonctions et mandats exercés par les mandataires sociaux

#### 1. Baron HOTTINGUER, Président Directeur Général

Autres fonctions :

##### FRANCE :

Directeur Général Délégué, Administrateur - FINANCIÈRE HOTTINGUER

Président - MOFIPAR

Membre du Conseil de Surveillance - AXA

Directeur Général Délégué, Administrateur - INTERCOM

Administrateur - PROFINOR

Administrateur - AXA FRANCE VIE

Administrateur - AXA FRANCE IARD

Administrateur - AXA FRANCE COLLECTIVÉS

Administrateur - FINAXA

Censeur - DIDOT BOTTIN

Représentant permanent au Comité de Direction - AXA MILLÉSIMES (SAS)

---

## **ÉTRANGER :**

### **Suisse**

Directeur Délégué du Conseil d'Administration - HOTTINGER FINANCE & TREUHAND

Vice Président - GASPÉE SA

### **Luxembourg**

Administrateur - HOTTINGER INTERNATIONAL FUND

Administrateur - HOTTINGER INTERNATIONAL ASSET MANAGEMENT

### **Pays-Bas**

Président du Conseil de Surveillance - EMBA NV

## **2. Monsieur Paul HOTTINGUER, Administrateur**

Autres fonctions :

### **FRANCE :**

Président Directeur Général - AXA INTERNATIONAL OBLIGATIONS

Directeur Général Délégué et Administrateur - INTERCOM

Administrateur - FINANCIÈRE HOTTINGUER

Administrateur - FINAXA

Administrateur - INVESTISSEMENT PROVENCE

Membre du Conseil de Surveillance - CRÉDIT SUISSE HOTTINGUER

Représentant permanent du CRÉDIT SUISSE HOTTINGUER - CROISSANCE BRITANNIA

Représentant permanent de la FINANCIÈRE HOTTINGUER - CS INSTITUTIONS MONÉTAIRES

Censeur - PROVENCE EUROPE

## **ÉTRANGER :**

### **Suisse**

Associé Gérant - HOTTINGER & Cie (ZURICH)

Président du Conseil d'Administration - GASPÉE SA

### **U.S.A**

Président - THE SWISS HELVETIA FUND INC

Vice-Président, Administrateur - HOTTINGER CAPITAL CORP.

## **3. Madame Véronique RAYNAR, Administrateur**

## **4. Monsieur Christian de LONGEVIALLE, Administrateur**

Autres fonctions :

Président - SAS BOUSCAS

Administrateur - CIPM INTERNATIONAL et de sa filiale GSE

Administrateur - BANQUE BANORABE

Membre du Conseil de Surveillance - TARKETT

Membre du Conseil de Surveillance - HALISOL

---

## 5. Monsieur Frédéric HOTTINGUER, Directeur Général Délégué, Administrateur

Autres fonctions :

### FRANCE :

#### *Paris*

Président Directeur Général - INTERCOM  
Président du conseil d'administration - FININDEX  
Administrateur - FINANCIÈRE HOTTINGUER  
Administrateur - PROFINOR  
Président du Conseil de Surveillance - OCEPRO

### ÉTRANGER :

#### **Suisse**

##### *Genève*

Administrateur - HOTTINGER Capital SA  
Administrateur - HOTTINGER PORTFOLIO MANAGEMENT SA  
Administrateur - HOTTINGER Partners SA

##### *Lugano*

Administrateur - HOTTINGER & Associés LUGANO SA

##### *Sion*

Administrateur - HOTTINGER & Associés, Gestion Patrimoniale SA

##### *Zurich*

Administrateur - HOTTINGER FINANZ UND TREUHAND AG  
Administrateur - GASPÉE SA  
Associé - HOTTINGER & Cie

##### **Pays-Bas (*La Haye*)**

Directeur - EMBA NV

##### **Grand-Bretagne (*Londres*)**

Président du Conseil d'Administration - HOTTINGER & CO LIMITED

##### **Luxembourg (*Luxembourg*)**

Président - HOTTINGER & Cie LUXEMBOURG  
Président - HOTTINGER INTERNATIONAL FUND  
Vice-Président - HOTTINGER INTERNATIONAL ASSET MANAGEMENT SA  
Administrateur - BRITANNIA CAPITAL HOLDING S.A.  
Administrateur - ACADIA CAPITAL HOLDING S.A.  
Administrateur - AUSTRIA CAPITAL HOLDING S.A.  
Administrateur - HOTTINGER FINANCIAL S.A.  
Administrateur - HELVETIA CAPITAL HOLDING S.A.

##### **Autriche (*Vienne*)**

Administrateur - PORTFOLIO MANAGEMENT ASSOCIATES AG.

##### **Canada (*Toronto*)**

Administrateur - HOTTINGER ASSET MANAGEMENT CANADA INC.

##### **Etats-Unis (*New York*)**

Administrateur - HOTTINGER CAPITAL CORP.

##### **Bahamas (*Nassau*)**

Président du conseil d'administration - HOTTINGER BANK & TRUST LTD

## 6. MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE, représentées par Monsieur François SALVADOR, Administrateur

Autres fonctions :

### FRANCE :

Président Directeur Général - CONSTRUCTIONS INVESTISSEMENTS DE LA TOUR - CILT  
Président Directeur Général - SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT 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

---

**ÉTRANGER :**

**Tunisie**

Administrateur - CITE

**7. Monsieur Rodolphe HOTTINGUER, Administrateur**

Autres fonctions :

**FRANCE :**

Président Directeur Général - FINANCIÈRE HOTTINGUER

Administrateur - INTERCOM

Administrateur - FININDEX

**ÉTRANGER :**

**Suisse**

Associé Gérant - HOTTINGER et Cie (ZURICH)

Président - HOTTINGER Capital SA (GENÈVE)

Président - HOTTINGER and Partners, SA (GENÈVE)

Président - HOTTINGER & Associés, Gestion Patrimoniale SA (SION)

Administrateur - AXA Suisse, Vie

Administrateur - AXA Suisse, Non Vie

**Etats-Unis (New York)**

Vice-Chairman of the board, director, chief executive officer and member of investment committee - HOTTINGER CAPITAL CORP

President, Chief Executive Officer - THE SWISS HELVETIA FUND

**Bahamas (Nassau)**

Director - HOTTINGER BANK & TRUST Ltd

**Pays-Bas (La Haye)**

Président - EMBA NV

**Luxembourg (Luxembourg)**

Director - HOTTINGER & Cie

**Grand-Bretagne (Londres)**

Director - HOTTINGER & Cie

**Canada (Toronto)**

Director - HOTTINGER ASSET MANAGEMENT

**Autriche (Vienne)**

Director - PORTFOLIO MANAGEMENT ASSOCIATES

**8. Madame Caroline HOTTINGUER DU VIVIER DE FAY SOLIGNAC, Administrateur**

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

Autres fonctions :

**FRANCE :**

Administrateur - GIPEC

Administrateur - CICOPIM

Administrateur - PSR

Administrateur - PROMOGIM

Administrateur - MEUNIER SAS

Administrateur - BNP PARIBAS IMMOBILIER SAS

---

7

## **CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L 225-38 DU CODE DE COMMERCE**

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de Commerce, de statuer sur le rapport spécial des commissaires aux comptes.

8

## **ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

### **Mandats d'administrateurs**

Nous vous informons que les mandats de Messieurs Henri HOTTINGUER et Paul HOTTINGUER, et des "MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE" représentées par Monsieur François SALVADOR, administrateurs, arriveront à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2004.

### **Mandat du commissaire aux comptes titulaire**

Nous vous informons que le mandat de la Société "DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDIT", Commissaire aux Comptes Titulaire, arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2004.

Nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une durée de 6 ans, jusqu'à l'issue de l'Assemblée 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, étant précisé que par suite de la fusion-absorption de la Société "DELOITTE TOUCHE TOHMATSU" par la Société "DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDIT", la nouvelle dénomination de la Société est "DELOITTE & ASSOCIÉS".

### **Changement de commissaire aux comptes suppléant**

Nous vous informons que le mandat de Monsieur Bernard BOITON, Commissaire aux Comptes Suppléant, arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2004.

Nous vous proposons de nommer en remplacement :

BEAS, SARL au capital de 8 000 €, immatriculée au RCS sous le n° 315 172 445 RCS NANTERRE, dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE CEDEX (92524) 7-9, Villa Houssay, représentée par Monsieur Alain PONS,

pour une durée de 6 ans, jusqu'à l'issue de l'Assemblée 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

## **ÉLÉMENTS D'INFORMATION SOCIALE (Article L 225-102 alinéa 4 du Code de Commerce)**

L'effectif de notre Société est de 3 personnes.

### **Répartition des contrats à durée indéterminée, des contrats à durée déterminée et des intérimaires**

Nous vous signalons qu'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.

Les deux autres personnes sont rémunérées en leur qualité de mandataire social.

Le recours aux contrats à durée déterminée et au personnel intérimaire est inexistant mais notre Société peut faire appel de façon limitée à des vacataires.

### **Plans de réductions des effectifs (sauvegarde de l'emploi, efforts de reclassement, réembauches et mesures d'accompagnement)**

Aucun plan de réduction des effectifs n'est en cours.

### **Organisation du temps de travail : durée pour les salariés à temps plein et à temps partiel, absentéisme**

Non applicable.

### **Rémunérations, charges sociales**

Les rémunérations et leurs évolutions sont proportionnelles au niveau de responsabilité.

Les charges de personnel totales de l'exercice se sont élevées à 460 K€ en 2004 contre 504 K€ en 2003.  
Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 30,16 % de la masse salariale en 2004 contre 32,99 % en 2003.

### **Conditions d'hygiène et de sécurité**

Notre Société répond aux normes d'hygiène et de sécurité actuellement en vigueur.

Compte tenu du nombre de salariés employés par la Société, les autres informations prévues par le décret du 20 février 2002 sont inapplicables et ne sont donc pas mentionnées dans le présent rapport.

---

**10 ÉLÉMENTS D'INFORMATION  
SUR LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX  
(Article L 225-102 alinéa 4 du Code de Commerce)**

Les activités de SOFIBUS ne sont pas génératrices de risques environnementaux notables.

**Consommation de ressources en eau, matières premières et énergie et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables**

D'une manière générale, l'activité de SOFIBUS nécessite une consommation limitée de ressources en eau (l'eau consommée provient des moyens de distribution publics) et en énergie (d'origine électrique). La Société n'utilise pas de matières premières.

**Rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement, nuisances sonores et olfactives**

Les installations de la Société sont conçues pour n'engendrer aucun rejet dans l'air, l'eau et le sol. A sa connaissance, il n'est fait état d'aucune nuisance sonore ou olfactive liée à l'activité de la Société.

**Mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées**

Non applicable.

**Démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement et mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la Société sur l'environnement aux dispositions législatives réglementaires applicables en cette matière**

Néant.

**Dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la Société sur l'environnement**

Néant.

**Existence au sein de la Société de services internes de gestion sur l'environnement, formation et information des salariés, moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement**

Non applicable.

**Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement**

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.

**Montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision judiciaire en matière d'environnement et actions menées en réparation de dommages et intérêts causés à celui-ci**

Néant.

## 11 RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>en euros</i>	2000	2001	2002	2003	2004
<b>I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	12 043 472,36	12 500 000,00	12 500 000,00	12 500 000	15 000 000
Nombre d'actions	790 000	790 000	790 000	790 000	790 000
Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>II. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES</b>					
Chiffres d'affaires hors taxes	9 862 884,85	10 169 607,96	11 458 704,83	11 385 243,37	11 513 230,72
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	5 356 962,28	5 575 801,97	7 357 298,88	5 919 111,89	5 863 042,69
Impôt sur les bénéfices	332 329,10	534 765,00	610 530,00	709 670,00	1 314 591,00
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	1 026 957,93	1 259 236,79	1 568 436,07	1 525 533,18	2 562 460,91
Montant des bénéfices distribués	1 027 000,00	1 185 000,00	1 303 500,00	1 382 500,00	(*) 1 975 000,00
<b>III. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION</b>					
Bénéfice après impôt mais avant amortissements et provisions	6,36	6,38	8,54	6,59	5,76
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	1,30	1,59	1,98	1,93	3,24
Dividende versé à chaque action	1,30	1,50	1,65	1,75	(*) 2,50
<b>IV. PERSONNEL</b>					
Nombre de salariés (temps partiel)	3	3	3	3	3
Montant de la masse salariale	324 318,61	350 899,01	368 714,16	338 046,64	320 969,47
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc)	180 033,66	197 681,01	194 063,32	166 332,33	138 678,04

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

## 12 INFORMATIONS SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

### Périmètre de consolidation

La société PROFINOR, détenue à 99,99% de son capital par SOFIBUS, est consolidée par intégration globale.

### Résultat consolidé

Le résultat consolidé de l'exercice ressort à 2 949 K€ et est généré en totalité par l'activité de SOFIBUS. Bien que toujours en phase d'études préliminaires, PROFINOR a signé une promesse de vente portant sur 10 000 m<sup>2</sup> de terrain. Cette promesse a été régularisée sous réserve de l'obtention définitive des autorisations d'équipement commercial et de construire.

Aucun élément important n'est à signaler sur l'exercice.

Le retraitement brut lié au contrat de lease-back de l'immeuble de la rue Taitbout influe positivement sur le résultat consolidé pour un montant de 657 K€.

---

## 13 EXPERTISE IMMOBILIÈRE

SOFIBUS a fait diligenter en septembre 2004 une expertise complète de son patrimoine immobilier.

Cette expertise a été réalisée par deux cabinets notoirement connus qui ont évalué l'ensemble du patrimoine entre 126 418 200 € et 130 313 018 € (hors frais et droits de mutation).

## 14 PASSAGE AUX NORMES IFRS

En conséquence de la fusion par absorption de la société PROFINOR, SOFIBUS ne sera plus tenu d'établir de comptes consolidés aux normes IFRS.

## 15 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

### **Fusion simplifiée par absorption de la société Profinor**

En vertu de l'article L. 236-11 et L. 236-9 du Code de Commerce, il ne sera rédigé aucun rapport du conseil d'administration sur l'opération de fusion-absorption de la Société PROFINOR par la Société SOFIBUS, l'Assemblée Générale devant statuer au vu du rapport des Commissaires aux Apports désignés en Justice.

### **Régime des SIIC**

Le Comité Initiatives et Stratégies propose au Conseil d'Administration de ne pas exercer, pour 2005, l'option pour le régime des SIIC.

---

# Comptes Consolidés

**BILAN CONSOLIDÉ**

*au 31.12.2004  
(en milliers d'euros)*

<b>ACTIF</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>OPÉRATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILÉES</b>	<b>848</b>	<b>426</b>
<b>CRÉDIT BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT</b>	<b>2 434</b>	<b>2 773</b>
Opérations de Crédit-Bail	2 432	2 761
Créances rattachées	2	12
Créances douteuses		
<b>LOCATION SIMPLE</b>	<b>45 874</b>	<b>47 938</b>
Biens en location simple	45 382	47 504
Immobilisations en cours	0	0
Créances rattachées	321	249
Créances douteuses	171	185
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES</b>	<b>3 838</b>	<b>3 855</b>
Terrains non affectés	1 488	1 488
Immobilisations en cours	2 222	2 227
Immobilisations d'exploitation	128	140
<b>AUTRES ACTIFS</b>	<b>477</b>	<b>259</b>
TVA déductible	353	171
Autres débiteurs divers	124	88
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>322</b>	<b>229</b>
Charges payées d'avance	297	201
Divers	25	28
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>53 793</b>	<b>55 480</b>

<b>PASSIF</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>OPÉRATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILÉES</b>	<b>17 858</b>	<b>21 609</b>
Dettes envers les établissements de crédit	17 769	21 498
Dettes Rattachées	89	111
<b>AUTRES PASSIFS</b>	<b>6 137</b>	<b>4 819</b>
Etat, impôts et taxes	717	326
Dépôts de garantie reçus	3 024	2 960
Autres créditeurs divers	2 396	1 533
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>2 031</b>	<b>2 011</b>
Produits perçus d'avance	14	22
Divers	2 017	1 989
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>3 248</b>	<b>4 089</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE HORS FRBG</b>	<b>24 519</b>	<b>22 952</b>
Capital souscrit	15 000	12 500
Primes d'émission	9 544	12 044
Réserves consolidées et autres	- 2 974	- 3 519
Résultat de l'exercice (+/-)	2 949	1 927
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>53 793</b>	<b>55 480</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

au 31.12.2004  
(en milliers d'euros)

	2004	2003
+ Intérêts et produits assimilés	30	37
- Intérêts et charges assimilés	- 973	- 1 063
+ Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	734	1 239
- Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	- 320	- 804
+ Produits sur opérations de location simple	10 803	10 119
- Charges sur opérations de location simple	- 2 698	- 2 687
+ Revenus des titres à revenu variable	12	24
+ Commissions (produits)	0	0
- Commissions (charges)	- 1	- 1
+ Autres produits d'exploitation bancaire	2 507	2 777
- Autres charges d'exploitation bancaire	- 2 200	- 2 208
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>7 894</b>	<b>7 433</b>
- Charges générales d'exploitation	- 3 344	- 4 300
- Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	- 52	- 45
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 498</b>	<b>3 088</b>
- Coût du risque	0	- 228
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 498</b>	<b>2 860</b>
+/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	0	0
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	0	0
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>4 498</b>	<b>2 858</b>
- Impôts sur les bénéfices	- 1 549	- 933
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2 949</b>	<b>1 927</b>
Résultat par action	3,73 €	2,44 €
Résultat dilué par action	3,73 €	2,44 €

## HORS BILAN CONSOLIDÉ

au 31.12.2004  
(en milliers d'euros)

### ENGAGEMENTS DONNÉS

Engagements de financement  
Engagements de garantie  
Engagements sur titres

### ENGAGEMENTS RECUS

Engagements de financement  
Engagements de garantie  
Engagements sur titres

17 325                      12 800

## NOTE 1 PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

### 1.1 PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

Les comptes consolidés sont présentés selon les dispositions du règlement 2000.04 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux documents de synthèse consolidés des entreprises relevant du C.R.B.F.

### 1.2 PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE LA CONSOLIDATION

La liste des sociétés retenues dans le périmètre de la consolidation figure en note 2.  
Au 31 décembre 2004, la société PROFINOR est détenue par SOFIBUS à 99,99 %.

*Les comptes des entreprises contrôlées de manière exclusive sont consolidés par la méthode de l'intégration globale :*

Il est rappelé que cette méthode consiste à substituer à la valeur au bilan des titres de participation tous les éléments d'actif et de passif des sociétés intégrées, après élimination des comptes réciproques et des profits internes et à isoler les droits des actionnaires minoritaires au bilan et au compte de résultat de la manière suivante :

- Lorsqu'elles portent sur des éléments identifiables au bilan, elles viennent en augmentation des postes concernés,
- Lorsqu'elles portent sur des éléments non identifiables, elles sont recensées au bilan au poste "Écart d'acquisition".

Les différences actives sont amorties par dotation au compte de résultat et ne sont pas compensées avec les différences passives qui font l'objet de reprises au compte de résultat.

#### 1.2.1 Dividendes

Les dividendes reçus par la SA SOFIBUS en provenance des sociétés consolidées sont annulés pour la détermination du bénéfice consolidé.

#### 1.2.2 Date de clôture

Les comptes consolidés sont établis à partir des comptes annuels au 31 décembre.

### 1.3 PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les principes comptables et les méthodes d'évaluation retenus pour la consolidation sont identiques à ceux retenus pour les comptes annuels de la SA SOFIBUS, à savoir :

#### 1.3.1 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.

### 1.3.2 Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

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".

#### a) Parc d'Activités des Petits Carreaux

Du fait de l'aménagement foncier du Parc d'Activités des Petits Carreaux, la société s'est engagée à réaliser d'importants équipements de caractère général.

Leur coût est affecté aux immeubles construits - au prorata des surfaces de terrain commercialisables - au fur et à mesure de la réalisation desdits immeubles. Le poste "Immobilisations à réaliser" enregistre la fraction restant à engager des travaux d'aménagement et d'équipements mentionnés ci-avant.

*Valeur brute.* Les immobilisations réalisées sont comptabilisées à leur prix de revient incluant éventuellement une quote-part des frais financiers. Les immobilisations à réaliser tiennent compte de l'évaluation, à la date de clôture de l'exercice, des équipements restant à entreprendre dans le cadre de l'aménagement du Parc d'Activités des Petits Carreaux. La contrepartie de ces immobilisations est incluse dans les comptes de régularisation au passif du bilan.

*Amortissements et provisions.* Les constructions, ainsi que la fraction des équipements et aménagements qui leur est affectée - réalisés ou à réaliser - font l'objet d'une dépréciation par voie d'amortissement. 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).

La durée d'amortissement est de 33 et 30 ans pour ce qui concerne le gros œuvre ; elle est de 10 ans pour l'équipement de la construction et en cas de travaux importants de restructuration sur la durée résiduelle de l'immeuble.

#### b) Hors du Parc d'Activités des Petits Carreaux

La durée d'amortissement est de 30 ans.

#### c) Retraitement de l'immeuble de la rue Taitbout

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût historique. Elles sont amorties en fonction de leur durée de vie estimée, principalement selon la méthode linéaire. Les immobilisations ayant fait l'objet d'un contrat de Crédit-Bail (SOFIBUS - Immeuble rue Taitbout) ont été traitées au bilan et au compte de résultat consolidés comme si elles avaient été acquises à crédit. Les opérations de Crédit-Bail réalisées par SOFIBUS ont été portées au bilan consolidé pour leur encours déterminé d'après la comptabilité financière et ont été traitées comme s'il s'agissait de prêts à long terme. Elles sont portées au bilan au poste "Opérations de Crédit-Bail et assimilées".

#### d) 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.

Les logiciels informatiques sont amortis sur 1 an prorata temporis.

### 1.3.3 Créances douteuses

La Société applique depuis l'exercice 2003, 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".

### **1.3.4 Provisions pour risques et charges**

Conformément aux dispositions transitoires sur les provisions pour grosses réparations prévues dans le règlement CRC 2002-10 du 12 décembre 2002 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, à l'avis 2003-E du comité d'urgence du 9 juillet 2003 et le règlement CRC 2003-07 du 12 décembre 2003, les traitements appliqués pour ces dernières sont sans changement par rapport aux traitements antérieurs. Elles font l'objet d'une provision pour la totalité de leur coût estimé dès que la décision de les programmer est prise, conduisant à une dotation brute de 143 K€ sur l'exercice 2004 (cf note III-E)

### **1.3.5 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.

### **1.3.6 Imposition différée**

L'impôt différé résultant des différences temporaires et de la fiscalité latente est calculé en retenant la conception étendue et en appliquant la méthode du report variable en ce qui concerne le taux de l'impôt.

D'autre part, les impositions différées actives et passives sont compensées lorsqu'elles sont de même taux et de même échéance.

Le solde des impositions actives est comptabilisé en fonction de la probabilité de récupération.

### **1.3.7 Instruments financiers à terme**

Les primes versées dans le cadre des contrats de CAP sont étalées sur la durée du contrat.

### **1.3.8 Engagements en matière de retraite**

Les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées en charges lors de leur versement.

Compte tenu du faible montant que représentent les droits calculés au prorata temporis, aucune information valorisée n'est fournie dans cette annexe.

### **1.3.9 Résultat par action**

Le résultat par action et le résultat dilué par action est obtenu en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice.

## NOTE 2 PÉRIMÈTRE

<i>Nom des sociétés</i>	<i>% contrôle</i>	<i>Méthode</i>	<i>Activité</i>
Détenue par Sofibus PROFINOR	99,99%	Intégration globale	Promotion, aménagement, lotissement

## NOTE 3 INFORMATIONS SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

### A. Immobilisations

<i>en milliers d'euros</i>	<i>Immobilisations incorporelles</i>	<i>Immobilisations corporelles</i>	<i>Créances rattachées immobilisations</i>
<b>Valeur nette comptable au 01/01/2004</b>	<b>0</b>	<b>54 118</b>	<b>446</b>
Acquisition en valeurs brutes		597	
Autres augmentations		76	48
Cession de l'exercice		- 1 174	
Autres diminutions		0	
Amortissements nets de l'exercice	0	- 1 965	
<b>Valeur nette comptable au 31/12/2004</b>	<b>0</b>	<b>51 652</b>	<b>494</b>
qui se décompose en :			
Valeurs brutes	207	95 293	
Amortissements et provisions cumulés	207	43 641	

### B. Durée résiduelle des créances et des dettes

<i>en milliers d'euros</i>	<b>Total</b>	<b>- 3 mois</b>	<b>+ 3 mois à 1 an</b>	<b>+ 1 an à 5 ans</b>	<b>+ 5 ans</b>
<b>Créances</b>					
sur établissements de crédit	<b>834</b>	834			
sur la clientèle	<b>975</b>	284	30		661
<b>Dettes</b>					
sur établissements de crédit représentées par un titre sur la clientèle	<b>17 858</b>	263	6 609	9 914	1 072

### C. Comptes de régularisation

	<i>en milliers d'euros</i>	
	2004	2003
<b>Comptes de régularisation ACTIF</b>	<b>322</b>	<b>229</b>
Comptes d'encaissement	0	0
Charges constatées d'avance	297	207
Produits à recevoir	25	22
Autres comptes de régularisation ACTIF	0	0
<b>Comptes de régularisation PASSIF</b>	<b>2 031</b>	<b>2 011</b>
Travaux restant à régler sur bâtiments terminés	78	88
Travaux d'équipements restant à réaliser	1 750	1 750
Produits constatés d'avance	14	22
Charges à payer	178	141
Autres comptes de régularisation PASSIF	11	10

### D. Montant des intérêts courus et échus à recevoir ou à payer

	<i>en milliers d'euros</i>	
	2004	2003
<b>À recevoir</b>	<b>5</b>	<b>14</b>
Créances sur les établissements de crédit	4	3
Crédit-Bail et locations avec option d'achat	1	11
Comptes de régularisation actif	0	0
<b>À payer</b>	<b>89</b>	<b>111</b>
Dettes envers les établissements de crédit	89	111
Dettes représentées par un titre	0	0
Comptes de régularisation passif	0	0

### E. Provisions pour risques et charges

	<i>en milliers d'euros</i>	À fin 2003	Dotations 2004	Reprises utilisées	Rep. non utilisées	À fin 2004
Provisions pour grosses réparations		2978	143	- 1 168	- 76	1 877
Provisions pour litiges		109	25			134
Provisions pour impôt différé		1 002	235			1 237
<b>TOTAL</b>		<b>4 089</b>	<b>403</b>	<b>- 1 168</b>	<b>- 76</b>	<b>3 248</b>

Les provisions pour impôt différé proviennent du retraitement du crédit bail exposé à la note VI de l'annexe sur les comptes consolidés ci-après.

### F. Capitaux propres consolidés hors FRBG (part du groupe)

	<i>en milliers d'euros</i>					Total capitaux propres part du groupe hors FRBG
	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres	
<b>Situation à la clôture au 31/12/2002</b>	<b>12 500</b>	<b>12 044</b>	<b>- 4 173</b>	<b>1 958</b>		<b>22 329</b>
Distributions effectuées par l'entreprise consolidante				- 1 304		- 1 304
Résultat 2002 non distribué			654	- 654		0
Résultat consolidé au 31/12/2003 part du groupe				1 927		1 927
<b>Situation à la clôture au 31/12/2003</b>	<b>12 500</b>	<b>12 044</b>	<b>- 3 519</b>	<b>1 927</b>		<b>22 952</b>
Distributions effectuées par l'entreprise consolidante				- 1 382		- 1 382
Augmentation de capital 2004	2 500	- 2 500				0
Résultat 2003 non distribué			545	- 545		0
Résultat consolidé au 31/12/2004 part du groupe				2 949		2 949
<b>Situation à la clôture au 31/12/2004</b>	<b>15 000</b>	<b>9 544</b>	<b>- 2 974</b>	<b>2 949</b>		<b>24 519</b>

## NOTE 4 INFORMATIONS SUR LE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

### A. Ventilation des frais de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	2004	2003
Salaires et traitements	321	338
Charges sociales	95	98
Charges de retraite	44	68
<b>TOTAL</b>	<b>460</b>	<b>504</b>

### B. Coût du risque

<i>en milliers d'euros</i>	2004	2003
Dotations aux provisions s/créances douteuses	- 41	- 100
Reprises de provisions s/créances douteuses	41	722
Créances irrécouvrables	0	- 850
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>- 228</b>

### C. Impôt sur les résultats

#### Ventilation entre impôt différé et impôt exigible

<i>en milliers d'euros</i>	2004	2003
Impôt courant	1 314	710
Impôt différé	235	223
<b>TOTAL</b>	<b>1 549</b>	<b>933</b>

#### Analyse du taux d'impôt

Compte tenu du régime d'imposition dans les ex-SICOMI, le taux moyen d'imposition pour 2004 est de 34,4 % contre 32,6 % en 2003, en raison de la baisse de l'activité de crédit-bail.

### D. Résultat consolidé

Le résultat consolidé s'analyse comme suit :

<b>Résultat des comptes sociaux :</b>	
SOFIBUS	+ 2 562 K€
PROFINOR	- 35 K€
<b>Sous total</b>	<b>+ 2 527 K€</b>
Retraitement Immeuble rue Taitbout	+ 657 K€
Impôt différé	- 235 K€
<b>Résultat consolidé</b>	<b>+ 2 949 K€</b>

## NOTE 5 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 2004 est de 25 819 K€ contre 24 832 K€ en 2003.

## NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS

### Lease-Back

<i>Immeuble 43 rue Taitbout 75009 Paris</i>	Valeur Brute	Amortissements		Provisions		Valeur Nette
		2004	Cumuls	2004	Cumulées	
En milliers d'euros	23 042	434	5 944	- 434	4 412	12 686

Cet immeuble est amorti sur une durée de 46 ans (gros œuvre) et de 10 ans pour les aménagements extérieurs.

### Effectif

L'effectif de la société est de 3 personnes.

### Rémunération des mandataires sociaux

Les émoluments et salaires, les jetons de présence, les intéressements et primes, les avantages en nature, les compléments de retraite, les contrats d'assurance-vie des mandataires sociaux sont les suivants :

	SOFIBUS	FINANCIÈRE HOTTINGUER
• Monsieur Henri Hottinguer	139 446 €	10 000 €
• Monsieur Frédéric Hottinguer	12 500 €	2 000 €
• Monsieur Rodolphe Hottinguer	5 000 €	10 000 €
• Monsieur Paul Hottinguer	3 750 €	2 000 €
• Madame Véronique Raynar	7 500 €	
• Monsieur Christian de Longevialle	7 500 €	
• Mutuelles du Mans Assurances Vie	7 500 €	
• Madame Caroline Hottinguer du Vivier	5 000 €	
• AXA assurances IARD	3 750 €	
• Banque BNP Paribas	5 000 €	

### Filiale PROFINOR

Bien que toujours en phase d'études préliminaires, PROFINOR a signé une promesse de vente portant sur 10 000 m<sup>2</sup> de terrain. Cette promesse a été régularisée sous réserve de l'obtention définitive des autorisations d'équipement commercial et de construire.

---

## Événements postérieurs à la clôture

### Fusion simplifiée par absorption de la société Profinor

Pour des raisons d'organisation, la Société a décidé de procéder à la fusion par absorption de sa filiale PROFINOR.

### Régime des SIIC

Le Comité Initiatives et Stratégies propose au Conseil d'Administration de ne pas exercer, pour 2005, l'option pour le régime des SIIC.

## NOTE 7 EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Des expertises immobilières ont été réalisées en 2004 par deux cabinets indépendants sur la totalité du patrimoine. La valeur du patrimoine ressort dans une fourchette comprise entre 126 418 200 € et 130 313 018 € hors frais et droits de mutation.

---

## Comptes Sociaux

**BILAN COMPARATIF**

au 31.12.2004 - 31.12.2003  
(en milliers d'euros)

ACTIF	2004			2003
	BRUT	Amort/prov	NET	
CAISSE, BANQUE CENTRALE, CCP	14	0	14	15
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	803	0	803	409
A Vue	799	0	799	406
Créances Rattachées	4	0	4	3
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DÉTENUS À LONG TERME	8 723	0	8 723	8 109
Titres de Participations	8 000	0	8 000	8 000
Créances rattachées	723	0	723	109
CRÉDIT BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	4 820	2 386	2 434	2 773
Opérations de Crédit-Bail	4 818	2 386	2 432	2 761
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Créances rattachées	2	0	2	12
LOCATION SIMPLE	74 012	41 390	32 622	35 252
Biens en location simple	73 054	40 924	32 130	34 818
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Créances rattachées	321	0	321	249
Créances Douteuses	637	466	171	185
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	207	207	0	0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 124	327	2 797	2 814
Terrains non affectés	2 650	0	2 650	2 650
Immobilisations en cours	19	0	19	24
Immobilisations d'exploitation	455	327	128	140
AUTRES ACTIFS	452	0	452	236
TVA déductible	330	0	330	148
Autres débiteurs divers	122	0	122	88
COMPTES DE RÉGULARISATION	442	0	442	364
Charges payées d'avance	417	0	417	336
Divers	25	0	25	28
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>92 597</b>	<b>44 310</b>	<b>48 287</b>	<b>49 972</b>

<b>PASSIF</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>8 584</b>	<b>11 693</b>
A terme	8 495	11 582
Dettes Rattachées	89	111
 <b>DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE</b>	 <b>0</b>	 <b>0</b>
Bons de caisse	0	0
Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables	0	0
Dettes Rattachées	0	0
 <b>AUTRES PASSIFS</b>	 <b>6 116</b>	 <b>4 815</b>
Etat, impôts et taxes	717	326
Dépôts de garantie reçus	3 009	2 960
Autres créditeurs divers	2 390	1 529
 <b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	 <b>2 030</b>	 <b>2 011</b>
Produits perçus d'avance	14	22
Divers	2 016	1 989
 <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	 <b>2 011</b>	 <b>3 087</b>
 <b>CAPITAUX PROPRES HORS FRBG</b>	 <b>29 546</b>	 <b>28 366</b>
Capital souscrit	15 000	12 500
Primes d'émission	9 544	12 044
Réserves	1 714	1 714
<i>Réserve légale</i>	<i>1 250</i>	<i>1 250</i>
<i>Réserve de plus value à long terme</i>	<i>302</i>	<i>302</i>
<i>Réserve ordinaire</i>	<i>162</i>	<i>162</i>
Report à nouveau	726	582
Résultat de l'exercice	2 562	1 526
 <b>TOTAL DU PASSIF</b>	 <b>48 287</b>	 <b>49 972</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT COMPARATIF

au 31.12.2004 - 31.12.2003  
(en milliers d'euros)

	2004	2003
<b>+ INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS</b>	<b>765</b>	<b>1 276</b>
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit	11	15
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	19	22
Produits sur opérations de Crédit-Bail et assimilés	735	1 239
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
<b>- INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES</b>	<b>- 771</b>	<b>- 1 317</b>
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit	- 357	- 418
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	0	0
Charges sur opérations de Crédit-Bail et assimilés	- 320	- 804
Autres intérêts et charges assimilées	- 94	- 95
<b>+ PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	<b>10 755</b>	<b>10 119</b>
Loyers	10 727	10 119
Autres produits	28	0
<b>- CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	<b>- 3 867</b>	<b>- 3 865</b>
Dotations aux amortissements	- 2 689	- 2 687
Autres charges	- 1 178	- 1 178
<b>+ REVENUS DE TITRES À REVENU VARIABLE</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>+ COMMISSIONS (Produits)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>- COMMISSIONS (Charges)</b>	<b>- 1</b>	<b>- 1</b>
<b>+ GAINS SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>- PERTES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	<b>2 503</b>	<b>2 776</b>
Charges refacturées	2 376	2 497
Autres produits	127	279
<b>- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	<b>- 2 196</b>	<b>- 2 208</b>
Charges refacturées	- 2 196	- 2 208
Autres charges	0	0
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>7 200</b>	<b>6 804</b>

au 31.12.2004 - 31.12.2003  
(en milliers d'euros)

	2004	2003
<b>- CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 3 271</b>	<b>- 4 295</b>
Frais de personnel	- 460	- 504
Autres frais administratifs	- 2 811	- 3 791
<i>Impôts et taxes</i>	- 145	- 123
<i>Services extérieurs</i>	- 2 666	- 3 667
<i>Charges diverses d'exploitation</i>	0	0
<b>- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>- 52</b>	<b>- 45</b>
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 877</b>	<b>2 464</b>
<b>- COÛT DU RISQUE</b>	<b>0</b>	<b>- 229</b>
<b>+/- RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 877</b>	<b>2 235</b>
<b>+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>+/- RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>3 877</b>	<b>2 235</b>
<b>IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES</b>	<b>- 1 315</b>	<b>- 709</b>
<b>+/- RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 562</b>	<b>1 526</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>3,24 €</b>	<b>1,93 €</b>

## HORS BILAN COMPARATIF

### ENGAGEMENTS DONNÉS

Engagements de financement  
Engagements de garantie  
Engagements sur titres

### ENGAGEMENTS REÇUS

Engagements de financement  
Engagements de garantie  
Engagements sur titres

17 325

12 800

NOTE 1 PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODE D'ÉVALUATION

1.1 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.

1.2 MÉTHODES ET PRINCIPES COMPTABLES

1.2.1 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.

1.2.2 Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

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".

a) Parc d'Activités des Petits Carreaux

Du fait de l'aménagement foncier du Parc d'Activités des Petits Carreaux, la société s'est engagée à réaliser d'importants équipements de caractère général.

Leur coût est affecté aux immeubles construits - au prorata des surfaces de terrain commercialisables - au fur et à mesure de la réalisation desdits immeubles. Le poste "Immobilisations à réaliser" enregistre la fraction restant à engager des travaux d'aménagement et d'équipements mentionnés ci-avant.

*Valeur brute.* Les immobilisations réalisées sont comptabilisées à leur prix de revient incluant éventuellement une quote-part des frais financiers. Les immobilisations à réaliser tiennent compte de l'évaluation, à la date de clôture de l'exercice, des équipements restant à entreprendre dans le cadre de l'aménagement du Parc d'Activités des Petits Carreaux. La contrepartie de ces immobilisations est incluse dans les comptes de régularisation au passif du bilan.

*Amortissements et provisions.* Les constructions, ainsi que la fraction des équipements et aménagements qui leur est affectée - réalisés ou à réaliser - font l'objet d'une dépréciation par voie d'amortissement. 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).

La durée d'amortissement est de 33 et 30 ans pour ce qui concerne le gros œuvre ; elle est de 10 ans pour l'équipement de la construction et en cas de travaux importants de restructuration sur la durée résiduelle de l'immeuble.

b) Hors du Parc d'Activités des Petits Carreaux

La durée d'amortissement est de 30 ans.

c) 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. Les logiciels informatiques sont amortis sur 1 an pro-rata temporis.

1.2.3 Créances douteuses

La Société applique depuis l'exercice 2003, 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 diminuée, 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".

#### **1.2.4 Provisions pour risques et charges**

Conformément aux dispositions transitoires sur les provisions pour grosses réparations prévues dans le règlement CRC 2002-10 du 12 décembre 2002 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, à l'avis 2003-E du comité d'urgence du 9 juillet 2003 et le règlement CRC 2003-07 du 12 décembre 2003, les traitements appliqués pour ces dernières sont sans changement par rapport aux traitements antérieurs. Elles font l'objet d'une provision pour la totalité de leur coût estimé dès que la décision de les programmer est prise, conduisant à une dotation brute de 143 K€ sur l'exercice 2004 (cf note II-G).

#### **1.2.5 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.

#### **1.2.6 Impôt sur les bénéfices**

L'article 96 de la loi de finances pour 1991 avait modifié le régime fiscal de faveur des SICOMI en prévoyant une imposition progressive de leurs bénéfices. Les principales modifications sont les suivantes :

- les loyers procurés par la location simple sont désormais imposables à 100 % à l'impôt sur les sociétés,
- les opérations de Crédit-Bail conclues à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 1991 sont soumises au régime de droit commun sauf option pour le maintien du régime de faveur. SOFIBUS, ayant exercé cette

option, continuera d'être exonéré de l'impôt sur les sociétés et ce, pour les opérations de Crédit-Bail conclues avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1996. Comme sous le régime antérieur, les bénéfices exonérés, totalement ou partiellement, doivent obligatoirement être distribués à hauteur de 85 % de leur montant.

#### **1.2.7 Instruments financiers à terme**

Les primes versées dans le cadre des contrats de CAP sont étalées sur la durée du contrat.

#### **1.2.8 Engagements en matière de retraite**

Les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées en charges lors de leur versement.

Compte tenu du faible montant que représentent les droits calculés au prorata temporis, aucune information valorisée n'est fournie dans cette annexe.

## NOTE 2 INFORMATIONS SUR LE BILAN

### A. Analyse des capitaux propres

Le capital social est constitué de 790 000 actions.

<i>En milliers d'euros</i>	Au 31/12/2004	Au 31/12/2003
<b>Capital</b>	15 000	12 500
<b>Prime d'émission</b>	9 544	12 044
<b>Réserves :</b>		
<i>légal</i>	1 250	1 250
<i>spéciale de plus-values à long terme</i>	302	302
<i>ordinaire</i>	162	162
<b>Report à nouveau</b>	726	582
<b>Résultat</b>	2 562	1 526
<b>Total</b>	<b>29 546</b>	<b>28 366</b>

Le capital a été augmenté de 2 500 K€ par prélèvement sur la prime d'émission.  
Le résultat de 2003, d'un montant de 1 526 K€, a été affecté au report à nouveau pour 144 K€ et à la distribution de dividendes pour 1 382 K€.

### B. Valeurs immobilisées

(en milliers d'euros)

VALEURS BRUTES	Au 31.12 2003	Acquisitions	Cessions ou sorties d'actif	Transfert à l'intérieur des immo. à réaliser	Transfert vers immo. achevées s/exercice	Transfert vers immo. achevées antérieurement	Autres variations	Au 31.12 2004
<b>Crédit-Bail et location avec option d'achat</b>	<b>5 925</b>	<b>48</b>	<b>- 1 142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 11</b>	<b>4 820</b>
Opérations de Crédit-Bail	5 846	48	- 1142					4 752
Immobilisations en cours	0							0
Immobilisations à réaliser	67							67
Créances rattachées et créances douteuses	12						- 11	1
<b>Location simple</b>	<b>73 954</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>162</b>	<b>74 116</b>
Biens en location simple	61 756							61 756
Aménagements	10 231							10 231
Immobilisations en cours	0							0
Immobilisations à réaliser	1 067							1 067
Créances rattachées et créances douteuses	900						162	1 062
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>207</b>							<b>207</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>3 107</b>	<b>49</b>	<b>- 32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 124</b>
Terrains non affectés	447							447
Immobilisations en cours	2 021					- 5		2 016
Immobilisations à réaliser	206							206
Immobilisations d'exploitation	433	49	- 32			5		455
<b>TOTAL</b>	<b>83 193</b>	<b>97</b>	<b>- 1 174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>82 267</b>

VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS ART.64	Amortissements				Provisions Article 64				Cumul à fin 2004
	A fin 2003	Dotations	Reprises	A fin 2004	A fin 2003	Dotations	Reprises	A fin 2004	
Crédit-Bail	1 027	147	- 542	632	2 125	173	- 544	1 754	2 386
Location simple	38 235	2 689		40 924					40 924
Biens en location simple	31 905	1 932		33 837					33 837
Aménagements	6 330	757		7 087					7 087
Immobilisations incorporelles	207			207					207
Immobilisations corporelles	292	52	- 18	326					326

CRÉANCES DOUTEUSES	Brut TTC	HT	Dépôt garantie	Avoir à établir	Risque résiduel	Provisions	Risque net
Créances douteuses au 31/12/03	651	544	- 82	0	462	467	- 5
Augmentation 2004	+ 49	+ 41	0	0	+ 41	+ 41	0
Diminution (reprise)	- 63	- 53	11	0	- 42	- 41	- 1
<b>Créances douteuses au 31/12/04</b>	<b>637</b>	<b>532</b>	<b>- 71</b>	<b>0</b>	<b>461</b>	<b>467</b>	<b>- 6</b>

Les créances douteuses (TTC) peuvent être classées en fonction du risque en créances douteuses compromises pour 631 K€ (correspondant à des créances de plus d'un an), et en autres créances douteuses pour 7 K€ (créances à moins d'un an), l'ensemble des créances douteuses est provisionné à 100% pour un montant total de 467 K€.

### C. Participations et autres titres détenus à long terme

Il s'agit des titres de participation dans la société PROFINOR. Ces titres ne sont pas cotés.

### D. Durée résiduelle des créances et des dettes

<i>en milliers d'euros</i>	Total	- 3 mois	+ 3 mois à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans
<b>Créances</b>					
sur établissements de crédit	<b>803</b>	803			
sur la clientèle	<b>959</b>	284	30		645
<b>Dettes</b>					
sur établissements de crédit	<b>8 584</b>	89	6 074	1 349	1 072
représentées par un titre sur la clientèle					

## E. Comptes de régularisation

<i>en milliers d'euros</i>	2004	2003
<b>Comptes de régularisation ACTIF</b>	<b>442</b>	<b>364</b>
Compte d'encaissement	0	0
Charges constatées d'avance	417	336
Produits à recevoir	25	22
Autres comptes de régularisation ACTIF	0	6
<b>Comptes de régularisation PASSIF</b>	<b>2 030</b>	<b>2 011</b>
Travaux restant à régler sur bâtiments terminés	78	88
Travaux d'équipements restant à réaliser	1 750	1 750
Produits constatés d'avance	14	22
Charges à payer	178	141
Autres comptes de régularisation PASSIF	10	10

## F. Informations sur les entreprises liées

<i>en milliers d'euros</i>	2004	2003
<b>ACTIF</b>		
Créances sur les établissements de crédit	0	0
Compte de régularisation ACTIF	5	4
<b>PASSIF</b>		
Dettes sur les établissements de crédit	0	0
Autres PASSIFS	31	24

## G. Provisions pour risques et charges

<i>en milliers d'euros</i>	À fin 2003	Dotations 2004	Reprises utilisées	Rep. non utilisées	À fin 2004
Provisions pour grosses réparations	2 978	143	- 1 168	- 76	1 877
Provisions pour litiges	109	25			134
<b>TOTAL</b>	<b>3 087</b>	<b>168</b>	<b>- 1 168</b>	<b>- 76</b>	<b>2 011</b>

## H. Montant des intérêts courus et échus à recevoir ou à payer

<i>en milliers d'euros</i>	2004	2003
<b>À recevoir</b>	<b>5</b>	<b>14</b>
Créances sur les établissements de crédit	4	3
Crédit-Bail et locations avec option d'achat	1	11
Compte de régularisation actif	0	0
<b>À payer</b>	<b>89</b>	<b>111</b>
Dettes envers les établissements de crédit	89	111
Dettes représentées par un titre	0	0
Compte de régularisation passif	0	0

## NOTE 3 INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### A. Charges refacturées

Le poste "Autres charges d'exploitation bancaire" comprend des charges refacturées aux locataires dont la contrepartie est classée dans les autres produits d'exploitation bancaire (2 376 K€).

### C. Coût du risque

	<i>en milliers d'euros</i>	
	2004	2003
Dotations aux provisions s/créances douteuses	- 41	- 100
Reprises de provisions s/créances douteuses	41	722
Reprises sur créances amorties	0	- 850
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>- 228</b>

### B. Ventilation des frais de personnel

	<i>en milliers d'euros</i>	
	2004	2003
Salaires et traitements	321	338
Charges sociales	95	98
Charges de retraite	44	68
<b>TOTAL</b>	<b>460</b>	<b>504</b>

### D. Résultat

Conformément à la législation fiscale des SICOMI, le résultat net a été réparti extra-comptablement de la manière suivante :

Secteur exonéré	238 K€
Secteur taxable à 100 %	2 324 K€
SOFIBUS doit distribuer au moins 85 % du résultat du secteur exonéré.	

### E. Impôt sur les bénéfices

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 315 K€.

## NOTE 4 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 2004 est de 25 819 K€ contre 24 382 K€ en 2003.

## NOTE 5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Capital	Réserves	Quote-part du capital détenu	Valeur comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la Sté et non remboursés	Cautions et avals fournis par la société	CA HT du dernier exercice	Bénéfice net ou perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la Sté au cours de l'exercice
<b>PROFINOR</b>	8 000 000	0	99,99%	7 999 908	722 955,01	0	47 587,50	- 35 402,57	0

## NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS

### Identité de la société consolidante

SOFIBUS est consolidée par intégration globale par la Société FINANCIÈRE HOTTINGUER.

### 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 2004

43/45 rue Taitbout	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix résiduel d'achat
	2004	Cumulées	Jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	Total à payer	
En milliers d'euros	1 178	7 360	1 178	4 711	884	6 773	4 574

### Effectifs

L'effectif de la société est de 3 personnes.

### Rémunération des mandataires sociaux

Les émoluments et salaires, les jetons de présence, les intéressements et primes, les avantages en nature, les compléments de retraite, les contrats d'assurance-vie des mandataires sociaux sont les suivants :

	SOFIBUS	FINANCIÈRE HOTTINGUER
• Monsieur Henri Hottinguer	139 446 €	10 000 €
• Monsieur Frédéric Hottinguer	12 500 €	2 000 €
• Monsieur Rodolphe Hottinguer	5 000 €	10 000 €
• Monsieur Paul Hottinguer	3 750 €	2 000 €
• Madame Véronique Raynar	7 500 €	
• Monsieur Christian de Longevialle	7 500 €	
• Mutuelles du Mans Assurances Vie	7 500 €	
• Madame Caroline Hottinguer du Vivier	5 000 €	
• AXA assurances IARD	3 750 €	
• Banque BNP Paribas	5 000 €	

---

## **Eléments importants depuis la précédente clôture**

### **Fusion simplifiée par absorption de la société Profinor**

Pour des raisons d'organisation, la Société a décidé de procéder à la fusion par absorption de sa filiale PROFINOR.

### **Régime des SIIC**

Le Comité Initiatives et Stratégies propose au Conseil d'Administration de ne pas exercer, pour 2005, l'option pour le régime des SIIC.

## **NOTE 7 INFORMATION SECTORIELLE**

Les revenus de SOFIBUS sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple, ils représentent en effet 93,6 % des loyers totaux.

## **NOTE 8 EXPERTISE IMMOBILIÈRE**

Des expertises immobilières ont été réalisées en 2004 par deux cabinets indépendants sur la totalité du patrimoine. La valeur du patrimoine ressort dans une fourchette comprise entre 100 398 200 € et 104 113 018 € hors frais et droits de mutation.

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration et le rapport général des commissaires aux comptes, approuve l'inventaire et les comptes annuels sociaux, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2004, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Elle constate qu'il n'y a eu aucune dépense et charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés (article 39-4 du C.G.I.).

En conséquence, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2004 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration et le rapport général des commissaires aux comptes, approuve l'inventaire et les comptes annuels consolidés, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2004, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

Le résultat de l'exercice s'élève à	2 562 460,91 €
Après reprise du report à nouveau, soit	725 732,37 €
Le total disponible s'élève à	3 288 193,28 €

Que votre conseil vous propose de répartir de la manière suivante :

- aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	1 975 000,00 €
- à la réserve légale	250 000,00 €
- au report à nouveau	1 063 193,28 €

Compte tenu de la répartition extra-comptable des résultats entre deux secteurs fiscaux (taxable et exonéré) et des obligations de distribution d'au moins 85 % du résultat du secteur exonéré, les sommes mises en distribution, soit 1 975 000,00 €, se décomposent de la façon suivante :

#### 1) sur le secteur exonéré

distribution au titre du résultat 2004 :	237 717,73 €
Soit par action	0,30 €

#### 2) sur le secteur taxable

distribution au titre du résultat 2004 :	1 737 282,27 €
Soit par action	2,20 €

Sur le plan fiscal, conformément aux dispositions en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, ce dividende n'est pas assorti d'un avoir fiscal, mais il ouvre droit, au profit des actionnaires personnes physiques domiciliés en France, à l'abattement de 50 % calculé sur la fraction éligible audit abattement s'élevant à un montant total de 1 737 282,27 €, soit 2,20 € par action, le solde représentant un total de 237 717,73 €, soit 0,30 € par action, n'ouvrant pas droit à l'abattement.

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 :

EXERCICE	DIVIDENDE NET VERSE
2003	1,75 € (assorti d'un avoir fiscal de 0,73 €)
2002	1,65 € (assorti d'un avoir fiscal de 0,50 €)
2001	1,50 € (assorti d'un avoir fiscal de 0,62 €)
2000	1,30 € (assorti d'un avoir fiscal de 0,42 €)

Le dividende de l'exercice 2004 sera mis en paiement à partir du 16 mai 2005 aux guichets du Crédit Suisse Hottinguer - 38 rue de Provence - 75009 PARIS, sur présentation de virements de coupons émis par EURONEXT FRANCE.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide que les sommes portées au compte "Réserve spéciale de plus-value à long terme" et s'élevant à la somme de 302 248,06 € seront affectées à un compte de réserves ordinaires. Cette affectation devra être effectuée avant le 31 décembre 2005.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 à L.225-42 du Code de Commerce, constate qu'il n'existe aucune convention de ce type qui se soit poursuivie au cours de l'exercice écoulé et qu'aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours dudit exercice.

## SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Henri HOTTINGUER, arrive à expiration, décide de le renouveler dans ses fonctions d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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

## SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur des "MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE", représentées par Monsieur François SALVADOR, arrive à expiration, décide de le renouveler dans ses fonctions d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Les "MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE", ici renouvelées, ont déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

## HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications échangées en cours de séance, prend acte de la fin du mandat d'administrateur de Monsieur Paul HOTTINGUER.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications échangées en cours de séance, prend acte de la fusion intervenue par voie d'absorption de la

société DELOITTE TOUCHE TOHMATSU par la Société DELOITTE TOUCHE TOHMATSU - AUDIT et constate que le mandat de commissaire aux comptes de la Société, confié à la Société DELOITTE TOUCHE TOHMATSU, est poursuivi par la Société DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDIT dont la nouvelle dénomination est DELOITTE & ASSOCIÉS.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au président directeur général afin de procéder aux formalités consécutives qui sont requises pour porter au Kbis le nouveau commissaire aux comptes, la Société DELOITTE & ASSOCIÉS.

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, prend acte de l'expiration du mandat de commissaire aux comptes de la Société DELOITTE & ASSOCIÉS et décide de le renouveler dans ses fonctions pour une durée de six ans qui arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Madame Sylvie BOURGUIGNON, és-qualité, a préalablement déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, prend acte de l'expiration du mandat du Commissaire aux Comptes Suppléant, Monsieur Bernard BOITON, et décide de nommer en remplacement :

BEAS, SARL au capital de 8 000 €, immatriculée au RCS sous le n° 315 172 445 RCS NANTERRE, dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE CEDEX (92524) 7-9, Villa Houssay, représentée par Monsieur Alain PONS,

pour une durée de six ans qui arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Monsieur Alain PONS, és-qualité, a préalablement déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport établi par le Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 105 000,00 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2004.

Il est rappelé que le conseil d'administration en date du 24 mars 2005, sous réserve de la décision d'allocation par l'assemblée générale de jetons de présence d'un montant de 105 000,00 €, a décidé de répartir

lesdits jetons de présence comme suit :

- Pour les administrateurs 55 000,00 €  
(attribués en fonction de leur présence au Conseil pour moitié, l'autre étant versée pour leur qualité d'administrateur stricto sensu, montant double pour le président)
- Pour le directeur général délégué 20 000,00 €
- Pour les membres du Comité stratégie et initiatives 30 000,00 €  
(soit 2 500,00 € par membre et par séance, montant double pour le président)

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance :

- Du projet de traité de fusion établi le 29 mars 2005, contenant apport à titre de fusion de la Société "PROFINOR", Société absorbée, de l'ensemble de ses biens, droits et obligations,
- Du rapport de Madame Danielle DEPAËPE et de Monsieur Roger BERDUGO, commissaires aux apports, nommés par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 16 février 2005,

approuve cet apport-fusion, les apports effectués par la Société "PROFINOR" et leur évaluation, lesdits apports étant consentis moyennant la charge pour la Société "SOFIBUS", Société absorbante, de prendre en charge le passif de la Société absorbée et de satisfaire à tous ses engagements.

La Société "SOFIBUS", société absorbante, étant propriétaire, depuis une date antérieure à celle du dépôt du projet de fusion au greffe du tribunal de commerce de Paris, de la totalité des actions de la Société "PROFINOR", société absorbée, la fusion n'entraîne pas d'augmentation de capital et la société absorbée sera immédiatement dissoute, sans liquidation, du seul fait de la réalisation définitive de la fusion.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par la société absorbée et la valeur comptable dans les livres de la société absorbante des 522 500 actions de la société "PROFINOR", soit un

montant de 103 785,51 € constitue un mali de fusion qui sera inscrite à l'actif du bilan de la Société "SOFIBUS".

### QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, comme conséquence de la résolution précédente, constate que la fusion par absorption de la société "PROFINOR" par la société "SOFIBUS" est définitivement réalisée et que la société "PROFINOR" est corrélativement dissoute sans liquidation à compter de ce jour.

### QUINZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, comme conséquence des résolutions précédentes, prend acte que la Société "SOFIBUS" n'établira plus de comptes consolidés et décide donc de mettre fin aux mandats des co-commissaires aux comptes, à savoir :

- **PRESTIGE INTERNATIONAL AUDIT**,  
co-commissaire aux comptes titulaire
- **Monsieur Thierry KARCHER**,  
co-commissaire aux comptes suppléant

### SEIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

IMMEUBLES ACHEVÉS

1.1 SUR LE PARC D'ACTIVITÉS DES PETITS CARREAUX

Crédit-bail

	Surface Terrain	Surface const. HO m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Entreprise locataire	Date entrée jouissance	Durée Bail
Avenue des Lys	6 925	1 115	A+B	C.F.P.O.	10.80	16 ans
Grande allée	4 620	843	A+B	C.F.P.O. (extension)	06.95	13 ans 1/2
Avenue des Bleuets	4 149	1 074	A	MITSUI SEIKI (extension)	07.90	15 ans
Avenue des Bleuets	2 549	500	Rest.	K.F.C.	11.01	15 ans
Avenue des Bleuets	2 549	1 153	A+B	ELESA S.A.	09.93	15 ans
<b>TOTAL CRÉDIT-BAIL</b>	<b>18 243</b>	<b>4 685</b>				

Immeubles en location simple

	Surface Terrain	Surface const. HO m <sup>2</sup>	Année Construction	Nature des locaux	Entreprise locataire
BIP 1 - 4, avenue des Coquelicots	8 270	4 144	1975	A	Divers locataires
BIP 2 - 6, avenue des Coquelicots	8 278	4 193	1976	A	Divers locataires
BIP 3 - 12, avenue des Coquelicots	5 698	2 717	1976	A	Divers locataires
BIP 4 - 10, avenue des Coquelicots	5 652	2 404	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	Speed distribution
BIL 24 - 2, avenue des Orangers	10 185	6 828	2003	A	Divers locataires
Bâtiment A - 6, avenue du Bouton d'Or	3 429	1 899	1978	A	Divers locataires
Bâtiment B - 8, avenue du Bouton d'Or	6 558	3 438	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	6 614	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	3 458	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
<b>TOTAL PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>249 488</b>	<b>125 697</b>			
ACCUEIL	-	248	1982	B+Club house	OCEPRO
<b>TOTAL PARC DES PETITS CARREAUX</b>	<b>249 488</b>	<b>125 945</b>			

## 1.2 HORS PARC D'ACTIVITÉS DES PETITS CARREAUX

### Crédit-bail

	Surface Terrain	Surface const. HO m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Entreprise locataire	Date entrée jouissance	Durée Bail	% Sofibus
Toulouse (31)	3 031	89 lits	clinique	Clinique Ambroise Paré	12.78	20 ans	10
Toulouse (31)	1 613	6 772 36 chambres	clinique	SCI Ambroise Paré	12.91	15 ans	10

### Location simple

	Surface Terrain	Surface const. HO m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Année acquisition	% Sofibus
Mâcon (71)	5 529	2 954	A	1977	10

## 1.3 IMMEUBLE D'EXPLOITATION

	Surface Terrain	Surface const. HO m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Désignation des locaux	
Bonneuil-sur-Marne		Immeuble Collectif	60	B	Bureau accueil SOFIBUS
<b>TOTAL IMMEUBLE D'EXPLOITATION</b>			<b>60</b>		

**Légende :**

A = Locaux d'activités ou d'entreposage avec bureaux d'accompagnement

B = Bureaux

---

# Rapports des commissaires aux comptes

**Prestige International Audit**  
21, rue d'Artois  
75008 Paris

**Deloitte & Associés**  
185, avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

---

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2004

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société SOFI-BUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2004, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### 1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

### 2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.225-235 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 1.3.4 de l'annexe, votre société constitue des provisions pour grosses réparations destinées à rénover les immeubles d'entrepôts et d'activités. Conformément à la norme professionnelle relative aux estimations comptables, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent

ces estimations, à revoir les calculs effectués par la société, à comparer les estimations comptables des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes. Nous avons sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

- Comme indiqué dans la note VII de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés que les conclusions de ces expertises corroboraient les valeurs du patrimoine immobilier présentées en annexe.

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

### 3 Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, conformément aux normes professionnelles applicables en France. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

*Paris et Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2005*  
*Les Commissaires aux Comptes*

*Prestige International Audit*

*Deloitte & Associés*

*Benoit Gillet*

*Sylvie Bourguignon*

# RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## COMPTES SOCIAUX

Exercice clos le 31 décembre 2004

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 2004, sur :

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

### 1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

### 2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.225-235 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 1.2.4 de l'annexe, votre société constitue des provisions pour grosses réparations destinées à rénover les immeubles d'entrepôts et d'activités. Conformément à la norme professionnelle relative aux esti-

mations comptables, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par la société, à comparer les estimations comptables des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes. Nous avons sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

- Comme indiqué dans la note VIII de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés que les conclusions de ces expertises corroboraient les valeurs du patrimoine immobilier présentées en 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.

### 3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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.

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.

*Paris et Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2005*  
*Les Commissaires aux Comptes*

*Prestige International Audit*

*Deloitte & Associés*

*Benoit Gillet*

*Sylvie Bourguignon*



---

## RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2004

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L.225-38 du code de commerce.

*Paris et Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2005  
Les Commissaires aux Comptes*

*Prestige International Audit*

*Deloitte & Associés*

*Benoit Gillet*

*Sylvie Bourguignon*





**S.A. au capital de 15 000 000 €**

**43, rue Taitbout, 75009 Paris**

**RCS Paris B 692 044 381**